บทที่ 2

แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับการจัดให้มีพื้นที่จอดรถยนต์ไฟฟ้า

กฎหมายอาคารชุดเป็นการกำหนดหลักการถือกรรมสิทธิ์ การจัดการทรัพย์สินในอาคารและที่ดินขึ้นมาใหม่ โดยบัญญัติเป็นกฎหมายเฉพาะ ในบทที่ 2 แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับการจัดการพื้นที่จอดรถยนต์ไฟฟ้าจะได้กล่าวถึง ความหมาย ประเภท วิวัฒนาการของการถือกรรมสิทธิ์ ความเป็นมา ลักษณะและการจัดการทรัพย์สิน การจัดการพื้นที่จอดรถยนต์ไฟฟ้า และการติดตั้งอุปกรณ์อำนวยความสะดวกในการใช้รถยนต์ไฟฟ้า เพื่อให้ทราบแนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการจัดให้มีพื้นที่และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกในการใช้รถยนต์ไฟฟ้าตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดและอาคารขนาดใหญ่

2.1 ความหมายของอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม

อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม (Condominium) เป็นรูปแบบของที่อยู่อาศัยโดยเจ้าของห้องชุดจะต้องเป็นเจ้าของร่วมกับเจ้าของห้องชุดอื่นๆ ในพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ทางเดิน บริเวณห้องโถง ลิฟต์ พื้นที่จอดรถ สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น ซึ่งเจ้าของห้องชุดทุกท่านจะเป็นเจ้าของร่วมตามกฎหมาย และมีการแยกกรรมสิทธิ์ การถือครองออกเป็นส่วนๆซึ่งประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล ได้แก่ ห้องชุด สิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น และกรรมสิทธิ์อีกส่วนหนึ่งในทรัพย์ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันระหว่างเจ้าของห้องชุด ได้แก่ ทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดที่มีไว้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน[1]

รูปแบบการอยู่อาศัยในอาคารชุดนั้นเกิดขึ้นเมื่อประมาณ 3,000 ปีก่อน รูปแบบการอยู่อาศัยร่วมกันในอาณาเขตและอาคารสถานที่เดียวกันถือเป็นประเพณีนิยมกันมากในอาณาจักรบาบิโลนและอาณาจักรโรมัน แต่ยังไม่ได้มีกฎหมายต่างๆมารองรับจนในปี ค.ศ. 1928 ประเทศบราซิลได้นำกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่อยู่อาศัยภายในขอบเขต และอาคารเดียวกัน ขึ้นมาใช้เป็นครั้งแรก

---

[1] กรุณา ทาแก้ว. (2552). ***ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจอาคารชุด:ศึกษากรณีพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551.*** วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายธุรกิจ, คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์. หน้า37.

รูปแบบการอยู่อาศัยแบบอาคารชุดจึงได้รับความนิยมแพร่หลายไปในประเทศต่างๆ หลังจากนั้นประเทศสิงคโปร์จึงได้มีการนำมาใช้จนถึงในปัจจุบัน[2]

ปัจจุบันอาคารชุดได้เข้ามามีบทบาทเกี่ยวกับการดำรงชีวิตของประชาชนไทยมากขึ้นซึ่งแต่เดิมคนไทยเคยชินกับการอยู่อาศัยในบ้าน และแฟลต และนับวันพื้นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดมีความสำคัญมากขึ้น ซึ่งเห็นได้จากการมีโครงการก่อสร้างเกิดขึ้นนับร้อยโครงการ[3] และมีบุคคลเข้ามาจับจองเพื่ออยู่อาศัยเป็นจำนวนมากตั้งแต่อดีตจนปัจจุบัน ด้วยจำนวนที่เพิ่มมากขึ้นและความต้องการในการอยู่อาศัยมากขึ้นจึงก่อให้เกิดปัญหาที่ตามมามากมาย ทั้งปัญหาเกี่ยวกับอาคารชุดหรือ คอนโดมิเนียมโดยตรง หรือแม้กระทั้งปัญหาพื้นที่ส่วนกลาง อาทิเช่น ปัญหาพื้นที่จอดรถไม่เพียงพอต่อความต้องการ

ความหมายของอาคารชุด

“อาคารชุด” ตามพจนานุกรม Black ‘s Law Dictionary หมายถึง ระบบกรรมสิทธิ์ที่แยกกรรมสิทธิ์ในส่วนบุคคลออกจากกรรมสิทธิ์ส่วนอาคารทั้งหลัง แต่ในขณะเดียวกันเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในส่วนกลาง[4]

กฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกาได้ให้คำจำกัดความอาคารชุดไว้ว่าหมายถึง “อสังหาริมทรัพย์ที่แบ่งส่วนกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วนบุคคล และส่วนที่เหลือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันระหว่างผู้เป็นเจ้าของส่วนบุคคลเหล่านั้น”[5] และในกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกาได้ให้คำจำกัดความอาคารชุดไว้ว่าหมายถึง “ที่ดินและอาคาร รวมทั้งทรัพย์ส่วนกลางซึ่งอยู่ในความควบคุมของระบบการควบคุมอะพาร์ตเมนต์”[6]

กฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่นให้ความหมายไว้ว่า อาคารชุด คือ อาคารที่มีหลายๆ ส่วนอยู่ในอาคารเดียวกัน ซึ่งมีโครงสร้างอาคารแบ่งแยกเป็นสัดส่วนอิสระจากกันสำหรับการอยู่อาศัย (residences) ร้านค้า (stores) สำนักงาน (offices) โกดังเก็บสินค้า (werehouses) หรือพื้นที่ว่างส่วนอื่นใดที่ถูกนำมาใช้เสมือนกับเป็นตัวอาคาร ซึ่งในแต่ละส่วนนั้น ๆ อาจถือกรรมสิทธิ์เป็น

---

[2] บริสุทธิ์ กาสินพิลา. (2533). ***ผ่าธุรกิจจัดสรรและคอนโดมิเนียม.*** กรุงเทพฯ: สมิต. หน้า 175-176.

[3] เรื่องดียวกัน, หน้า 175-176.

[4] วิกรณ์ รักษ์ปวงชน. (2532). คอนโดนิเนี่ยม:ข้อกฎหมายและข้อเท็จจริงที่ควรรู้. ***วารสารกฎหมายสุโขทัยธรรมาธิราช,*** 1(1). หน้า140.

[5] Uniform Condominium Act มาตรา 1 - 103 (7)

[6] Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 2 (i)

สัดส่วนได้ ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติ กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด(Act on Building Unit Ownership)[7]

กฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฟิลิปปินส์ ให้ความหมายว่า อาคารชุด คือ ผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ (Interest in real property) ซึ่งประกอบไปด้วยผลประโยชน์ที่แบ่งแยกได้ (Separate interest) ในห้องชุด หรือทรัพย์ส่วนบุคคล เพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัย อุตสาหกรรม หรือพาณิชยกรรม และมีผลประโยชน์ที่แบ่งแยกไม่ได้ในส่วนกลาง (Undivided interest in common) ทั้งโดยตรงหรือโดยอ้อม รวมทั้งในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารและพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ของอาคารชุด นอกจากนี้ยังอาจมีผลประโยชน์ที่แยกไว้ต่างหากในส่วนอื่น ๆ ของอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้นว่า มีชื่อถือกรรมสิทธิ์รวมในพื้นที่ส่วนกลาง รวมถึงที่ดินหรือผลประโยชน์ต่อเนื่องในพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าว ซึ่งอาจถือโดยบริษัทที่จัดตั้งขึ้นในรูปแบบเฉพาะ (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่านิติบุคคลอาคารชุด) สำหรับวัตถุประสงค์ในการเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลในห้องชุดจะเข้าเป็นสมาชิกหรือเป็นผู้ถือหุ้นของอาคารชุดโดยอัตโนมัติ ทั้งนี้เพื่อเป็นการแยกกรรมสิทธิ์ออกจากของคนอื่น ๆ ที่มีอยู่ตามสัดส่วนของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลกับกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง[8]

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ และแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่๔) พ.ศ.๒๕๕๑ได้ให้คำนิยามความหมายของ “อาคารชุด” ไว้ในมาตรา ๔ ว่า “อาคารชุด” หมายความว่า ”อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง[9]

กฎกระทรวงฉบับที่ 7 พุทธศักราช 2517 ได้ให้ความหมายของ “อาคารชุด” ว่าอาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่พักอาศัยหลายครอบครัว โดยแต่ละครอบครัวมีห้องนอน ครัวไฟ ห้องส้วมและห้องน้ำเป็นอิสระและมีทางเดินและบันไดขึ้นชั้นบนหรือลิฟต์ใช้ร่วมกัน

ดังนั้น อาคารชุดมิได้หมายถึงรูปแบบของอาคารที่แบ่งห้องออกเป็นส่วนๆ แต่แท้จริงแล้วอาคารชุดเป็นเรื่องกรรมสิทธิ์ในอาคารสามารถถือกรรมสิทธิ์แยกจากกันเป็นสัดส่วนในทรัพย์ส่วนบุคคลและในขณะเดียวกันก็ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์ส่วนรวมได้

---

[7] Act on Building Unit Ownership (Act No.69 of April 4, 1962) Section 1

[8] Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 Section 2

[9] พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

2.2 ประเภทของอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม

อาคารชุดอาจจำแนกประเภทตามวัตถุประสงค์ของการใช้ประโยชน์หรือ ตามลักษณะโครงสร้างของอาคารหรือตามกฎกระทรวงฉบับที่ 7 พุทธศักราช 2517 ดังต่อไปนี้

2.2.1 อาคารชุดจำแนกประเภทตามวัตถุประสงค์ของการใช้ประโยชน์

แต่เดิมอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัยเท่านั้น ต่อมาสภาพสังคมเปลี่ยนแปลงไปตามยุคสมัย การใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์มีความหลากหลายไปตามการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว อาคารชุดก็มีวัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์หลากหลายตามไปด้วย จากการศึกษาอาคารชุดตามวัตถุประสงค์ของการใช้ประโยชน์ อาจสรุปได้เป็น 8 ประเภท ดังนี้[10]

1) อาคารชุดพักอาศัย (Residential Condominium)

อาคารชุดพักอาศัยมีมาแต่ดั้งเดิม แต่ในปัจจุบันอาคารชุดประเภทนี้ก็ยังแพร่หลายมากที่สุด ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ อาคารชุดพักอาศัยส่วนใหญ่มักตั้งอยู่ในเขตเมือง โดยเฉพาะในใจกลางเมืองหรือย่านธุรกิจการค้าสำคัญ[11]

อาคารชุดในประเทศไทยมีหนาแน่นในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล นอกจากย่านชุมชนหนาแน่นแล้ว ปัจจุบันมีโครงการอาคารชุดมากขึ้น ตามแนวเขตของรถไฟฟ้าเพราะความสะดวกในด้านการคมนาคมนั่นเอง และในต่างจังหวัดจะมีมากเฉพาะในเขตหัวเมืองใหญ่ของแต่ละภาค เช่น เชียงใหม่ นครราชสีมา สงขลา เป็นต้น

วัตถุประสงค์ของอาคารชุดประเภทพักอาศัยนี้ มีทั้งใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยโดยตรง เป็นที่พักอาศัยในช่วงของวันทำงานแล้วออกไปอยู่บ้านนอกเมืองหรือต่างจังหวัดในวันหยุด เป็นที่พักอาศัยในระหว่างการศึกษาเล่าเรียน หรือเพื่อใช้ประโยชน์อื่น ๆ เช่น เพื่อให้เช่าหรือเก็งกำไร เป็นต้น

อาคารชุดประเภทพักอาศัยอาจจำแนกเป็น 3 กลุ่ม ตามระดับราคา ขนาดของพื้นที่ และสิ่งอำนวยความสะดวก ดังนี้[12]

1.1) กลุ่มระดับราคาสูง ราคาต่อห้องชุดจำนวนหลายล้านบาทจนถึงนับสิบล้านบาท ขนาดพื้นที่เกิน 60 ตารางเมตรขึ้นไป มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบถ้วน ไม่ว่าจะเป็นคลับเฮ้าส์ สระ

---

[10] วิกรณ์ รักษ์ปวงชน. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 4. หน้า 8.

[11] วิกรณ์ รักษ์ปวงชน. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 4. หน้า 8.

[12] วิกรณ์ รักษ์ปวงชน. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 4. หน้า 9.

ว่ายน้ำ สนามเทนนิส ห้องฟิตเนส ฯลฯ มักจะตั้งอยู่ในย่านธุรกิจสำคัญ เช่น สุขุมวิท สาธร สีลม ฯลฯ ลูกค้าส่วนใหญ่เป็นคหบดี นักบริหารหรือนักธุรกิจ ทั้งคนไทยและต่างประเทศ[13]

1.2) กลุ่มระดับราคาปานกลาง ราคาต่อห้องชุดจำนวนไม่ต่ำกว่าหลักล้านบาท ขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 40 ถึง 60 ตารางเมตรขึ้นไป มีสิ่งอำนวยความสะดวกพอสมควร แต่ไม่หรูหราเท่ากลุ่มระดับราคาสูง[14]

1.3) กลุ่มระดับราคาต่ำ ราคาต่อห้องชุดอยู่ในจำนวนหลักแสน ขนาดพื้นที่ประมาณ 20 ถึง 40 ตารางเมตร โดยทั่วไปขนาดพื้นที่จะพอ ๆ กับห้องแถวชั้นเดียว กลุ่มนี้มักกระจายอยู่ในย่านชุมชนผู้มีรายได้น้อยตามชานเมืองหรือใกล้โรงงานหรือนิคมอุตสาหกรรม และมักมีระบบสาธารณูปโภคที่มีมาตรฐานค่อนข้างต่ำ รวมทั้งระบบความปลอดภัยและสิ่งอำนวยความสะดวกไม่เพียงพอ[15]

2) อาคารชุดพักตากอากาศ (Resort Condominium)

อาคารชุดพักตากอากาศเป็นอาคารชุดที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพักผ่อนหรือพักตากอากาศตามชื่อประเภทของอาคารชุดนั่นเอง เจ้าของมักใช้ประโยชน์เป็นบางช่วงเวลาหรือเป็นครั้งคราวสำหรับการพักผ่อนของตนเอง ครอบครัว ญาติมิตร หรือเพื่อการรับรองหรือต้อนรับแขกส่วนตัว โดยลักษณะที่เจ้าของไม่ได้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยอย่างถาวรดังกล่าว โครงการห้องชุดพักตากอากาศ จึงมักจะจัดทำโครงการให้เจ้าของห้องชุดเข้าร่วมเครือข่ายจัดห้องชุดไว้บริการร่วมกับรีสอร์ทหรือโรงแรมด้วยในช่วงที่เจ้าของห้องชุดไม่ได้ใช้ประโยชน์ เพื่อนำรายได้มาสมทบหรือชดเชยค่าส่วนกลางหรือค่าภาระหนี้ที่ต้องผ่อนชำระกับสถาบันการเงินต่าง ๆ [16]

อาคารชุดตากอากาศมักตั้งอยู่ในเมืองท่องเที่ยว บริเวณที่มีภูมิทัศน์สวยงามหรือมีบรรยากาศตามธรรมชาติ เช่น ชายทะเล ริมทะเลสาบ ริมแม่น้ำ ภูเขา ป่าไม้ ฯลฯ สำหรับในประเทศไทยอาคารชุดประเภทนี้มีที่พัทยา ชะอำ หัวหิน ภูเก็ต เชียงใหม่ เป็นต้น อาคารชุดประเภทนี้มักมีสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกครบถ้วนในลักษณะเดียวกันกับรีสอร์ท หรือโรงแรม และมีเฉพาะกลุ่มระดับราคาสูงกับราคาปานกลางเท่านั้น ไม่มีอาคารชุดตากอากาศราคาต่ำ เพราะไม่สอดคล้องกับความต้องของกลุ่มเป้าหมายผู้ซื้อ รวมทั้งไม่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการใช้ประโยชน์ดังกล่าว

---

[13] วิกรณ์ รักษ์ปวงชน. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 4. หน้า 9.

[14] วิกรณ์ รักษ์ปวงชน. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 4. หน้า 9.

[15] วิกรณ์ รักษ์ปวงชน. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 4. หน้า 9.

[16] วิกรณ์ รักษ์ปวงชน. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 4. หน้า 10.

3) อาคารชุดโรงแรม (Condotels)

อาคารชุดโรงแรมหรือคอนโดเทล คือ อาคารชุดรวมกับโรงแรม หรือ Condominium + Hotel นั่นเอง ความแตกต่างระหว่างโรงแรมทั่วไปกับคอนโดเทลที่สำคัญ คือ ความเป็นเจ้าของ โรงแรมทั่วไปจะมีเจ้าของคนเดียว เจ้าของรวมในหมู่เครือญาติหรือหุ้นส่วน หรือเป็นเจ้าของในรูปของบริษัท แต่คอนโดเทลจะมีเจ้าของในแต่ละห้องแยกขาดจากกัน โดยถือกรรมสิทธิ์เฉพาะบุคคลแยกส่วนกันในแต่ละห้องชุด และถือกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง อันได้แก่ ที่ดิน ตัวอาคารโรงแรม รวมทั้งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการอื่น ๆ[17]

คอนโดเทลเป็นอาคารชุดที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพักในลักษณะเดียวกับโรงแรม โดยมีสาธารณูปโภคสาธารณูปการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกครบถ้วนเช่นเดียวกันกับโรงแรมทั่วไป เจ้าของมักใช้ประโยชน์ในการพักอาศัยเป็นบางช่วงเวลา หรือเป็นครั้งคราวสำหรับภารกิจในการทำงานหรือการพักผ่อน โดยลักษณะที่ไม่ใช่การอยู่อาศัยแบบถาวรดังกล่าว โครงการคอนโดเทลจึงมักจัดทำโครงการให้เจ้าของห้องชุดเข้าร่วมเครือข่ายจัดห้องชุดไว้บริการให้เช่าพักร่วมกับโรงแรมในช่วงที่เจ้าของไม่ได้ใช้ประโยชน์ในลักษณะเดียวกันกับห้องชุดพักตากอากาศ แต่ต่างกันที่คอนโดเทลมีโครงการที่ตั้งอยู่ในย่านใจกลางเมืองด้วย มิใช่มีเฉพาะในเมืองท่องเที่ยว หรือบริเวณที่มีภูมิทัศน์สวยงามเท่านั้น[18]

4) อาคารชุดสำนักงาน (Office Condominium)

อาคารสำนักงาน (Office Building) มีมานานแล้ว มักเป็นรูปแบบที่เจ้าของสร้างอาคารขึ้นมาเพื่อให้ผู้ประกอบการเช่าห้องหรือพื้นที่ทำสำนักงานในการประกอบธุรกิจต่าง ๆ ซึ่งประกอบธุรกิจในสำนักงานนั้นในฐานะเป็นผู้เช่า มิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์แต่ประการใด ภายหลังจากมีกฎหมายอาคารชุดแล้ว จึงได้มีอาคารชุดสำนักงานขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดอันเป็นสำนักงานนั้นได้ อาคารชุดสำนักงานจึงได้รับความนิยมอย่างแพร่หลาย อาคารชุดสำนักงานในประเทศไทยมีเป็นจำนวนมากในย่านธุรกิจสำคัญ เช่น ย่านสีลม สุขุมวิท สาธร รัชดาภิเษก เป็นต้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในภาวะที่เศรษฐกิจโลกตกต่ำในหลายช่วงที่ผ่านมา ความต้องการที่จะมีสถานประกอบการที่ใหญ่โตเริ่มลดลงเพราะมีค่าใช้จ่ายในการลงทุนและการบำรุงรักษามาก ประกอบกับความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีการสื่อสาร ทำให้มีสำนักงานเล็กๆ แม้อยู่

[17] วิกรณ์ รักษ์ปวงชน. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 4. หน้า 9.

[18] วิกรณ์ รักษ์ปวงชน. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 4. หน้า 9.

ที่ใดก็สามารถติดต่อสื่อสารทางธุรกิจได้ทั่วโลก อาคารชุดสำนักงานจึงได้รับความนิยมอย่างแพร่หลายยิ่งขึ้นในปัจจุบัน[19]

5) อาคารชุดพาณิชยกรรม (Commercial Condominium)

แต่เดิมการค้าพาณิชย์ทั่วไปมักใช้อาคารห้องแถวหรือตลาด ต่อมาห้างสรรพสินค้าได้รับความนิยมแพร่หลายมากขึ้น แต่ผู้ประกอบการค้าพาณิชย์ในตลาดหรือห้างสรรพสินค้าก็อยู่ในฐานะเป็นผู้เช่าพื้นที่ ไม่ได้มีกรรมสิทธิ์แต่ประการใด และค่าเช่ามักจะอยู่ในระดับสูงประกอบกับโอกาสที่จะเข้าไปเป็นผู้ค้าในตลาดหรือห้างสรรพสินค้าต่าง ๆ ก็มีข้อจำกัด หลังจากมีกฎหมายอาคารชุดจึงได้มีอาคารชุดประเภทเพื่อพาณิชยกรรมขึ้น ทำให้ผู้ค้ารายย่อยสามารถมีกรรมสิทธิ์ในร้านค้าของตนเองได้ในรูปของห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด อาคารชุดพาณิชยกรรมจึงได้รับความนิยมเพิ่มขึ้น[20]

6) อาคารชุดอุตสาหกรรม (Industrial Condominium)

อาคารชุดอุตสาหกรรมมีขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการของอุตสาหกรรมขนาดเล็กหรือขนาดย่อม (Small Enterprise) ที่ต้องการประหยัดค่าใช้จ่ายในการใช้สาธารณูปโภค สาธารณูปการร่วมกัน และสถานที่ประกอบการอยู่ใกล้ลูกค้า และใกล้แหล่งแรงงาน ทำให้ลดค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ได้มาก อาคารชุดประเภทอุตสาหกรรมนี้เกิดขึ้นในต่างประเทศ โดยเฉพาะประเทศที่มีพื้นที่จำกัด เช่น สิงคโปร์ ฮ่องกง ไทเป เป็นต้น สำหรับในประเทศไทยก็มีความพยายามที่จะพัฒนาโครงการอาคารชุดอุตสาหกรรมขึ้น เช่น โครงการคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรมเฟส 1 (เมืองทองธานี) ของบริษัทบางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นต้น อาคารชุดอุตสาหกรรมในประเทศไทยยังถือว่าอยู่ในช่วงของการเริ่มต้นเท่านั้น จึงยังไม่แพร่หลายเท่าที่ควร อย่างไรก็ดี ผู้วิจัยเห็นว่าต่อไปอาคารชุดอุตสาหกรรมจะเป็นแนวทางอย่างหนึ่งที่เหมาะสมสำหรับอุตสาหกรรมขนาดย่อมของประเทศไทย ซึ่งในอนาคตอาคารชุดอุตสาหกรรมจะได้รับความนิยมแพร่หลายยิ่งขึ้น[21]

7) อาคารชุดแบบผสม (Complex Condominium)

อาคารชุดแบบผสมเป็นอาคารชุดที่ใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ที่หลากหลาย (Multi-purpose) อยู่ในอาคารเดียวกัน เช่น เป็นทั้งศูนย์การค้า โรงแรม และสำนักงาน หรือเป็นสำนักงานและพักอาศัย (Home office) เป็นต้น อาคารชุดแบบผสมในลักษณะของการใช้ประโยชน์หลากหลายแบบครบวงจรนี้ ในต่างประเทศมีแพร่หลายมานานแล้ว สำหรับในประเทศไทยก็มีมากพอสมควร เช่น โครงการปาร์คอเวนิวโฮมออฟฟิศ อโศกทาวเวอร์ สีลมพลาซ่า มินิออฟฟิส รัชดา

---

[19] วิกรณ์ รักษ์ปวงชน. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 4. หน้า 10.

[20] วิกรณ์ รักษ์ปวงชน. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 4. หน้า 10.

[21] วิกรณ์ รักษ์ปวงชน. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 4. หน้า 10.

คอมเพล็กซ์ เป็นต้น อาคารชุดแบบผสมสอดคล้องกับความต้องการของคนที่ทำงานในสังคมเมือง โดยเฉพาะครอบครัวของคนรุ่นใหม่ในยุคปัจจุบัน ผู้วิจัยจึงเห็นว่า อาคารชุดแบบผสมจะได้รับความนิยมแพร่หลายยิ่งขึ้น[22]

8) อาคารชุดแบบอื่น ๆ (Other types of Condominium)

นอกจากที่กล่าวมาแล้วยังมีอาคารชุดแบบอื่น ๆ ซึ่งในต่างประเทศก็มีอยู่บ้างแล้ว สำหรับในประเทศไทยก็มีแนวโน้มว่าจะมีอาคารชุดรูปแบบใหม่ ๆ เกิดขึ้นตามพัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงของสังคม เช่น อาคารชุดสำหรับที่จอดรถ (Parking Condominium) อาคารชุดเพื่อการพักฟื้นของคนป่วยและคนชรา (Senior care nursing home Condominium)อาคารชุดเพื่อการประชุมและการอบรมสัมมนา (Seminar and meeting Condominium) อาคารชุดสำหรับโกดังเก็บสินค้า (Warehouses Condominium) หรืออาคารชุดเอนกประสงค์อื่น ๆ (Multi-purpose Condominium) เป็นต้น[23]

2.2.2 อาคารชุดจำแนกประเภทตามลักษณะโครงสร้างของอาคาร

อาคารชุดในประเทศไทยเข้าใจกันโดยทั่วไปว่าเป็นอาคารในแนวสูง (High-rise) แต่ในต่างประเทศรูปแบบของอาคารชุดมีหลากหลาย ซึ่งอาจจำแนกตามลักษณะโครงสร้างของอาคารได้ 6 รูปแบบ ดังต่อไปนี้[24]

1) อาคารชุดแบบแนวสูง (High - rise Condominium)

อาคารชุดแนวสูง เป็นอาคารที่ขึ้นไปในทางสูง มีจำนวนตั้งแต่ 20 - 30 ชั้นขึ้นไป โดยทั่วไปอาคารชุดรูปแบบนี้มักจะอยู่ในพื้นที่ซึ่งที่ดินมีราคาสูงหรือบริเวณใจกลางเมือง จึงต้องมีการใช้ประโยชน์ในที่ดินให้มีประสิทธิภาพ นั่นคือ ต้องสร้างอาคารขึ้นไปในทางสูงให้มากที่สุด[25]

2) อาคารชุดแบบสูงปานกลาง (Mid-rise Condominium)

เป็นอาคารที่ขึ้นไปในแนวสูงไม่มากนัก มีจำนวนประมาณ 6 - 9 ชั้น อาคารชุดแบบนี้มีลักษณะคล้ายอะพาร์ตเมนต์

3) อาคารชุดแบบบ้านสวน (The garden Condominium)

---

[22] วิกรณ์ รักษ์ปวงชน. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 4. หน้า 10.

[23] วิกรณ์ รักษ์ปวงชน. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 4. หน้า 10.

[24] Institute of Real Estate Management of the National Association of Realtors Illinois, *The Condominium Community A Guide for Owners*, Boards and Managers, p. 6-8

[25] Ibid, p. 6-8.

อาคารชุดแบบบ้านสวนเป็นอาคารชุดในแนวราบ มีความสูงของอาคารไม่เกิน 3 ชั้น ที่เรียกว่าอาคารชุดแบบบ้านสวนเพราะมีบริเวณที่ทำเป็นสวนหย่อมได้ มักมีสนามกีฬาและสนามหญ้าอยู่บริเวณรอบอาคาร

4) อาคารชุดแบบอาคารแถว (A townhouse Condominium)

อาคารชุดแบบอาคารแถวเป็นอาคารชุดในลักษณะที่เป็นห้องติดต่อกันไปเป็นแถว โดยมีการใช้ผนังอาคารด้านข้างทั้ง 2 ข้างร่วมกันติดต่อเชื่อมโยงกันไปตลอดแนว แต่ละห้องมีทางเข้าของตนเองและอาจมีระเบียงหรือสนามหญ้าของแต่ละห้อง โครงสร้างอาคารมีลักษณะในทำนองเดียวกับ “ห้องแถว” หรือ “ทาวน์เฮาส์” ในประเทศไทยนั่นเอง แต่มีการถือกรรมสิทธิ์ในรูปแบบอาคารชุด

5) อาคารชุดแบบบ้านแฝด (A Duplex Condominium)

อาคารชุดแบบบ้านแฝด นอกจากรูปแบบแฝดสอง (A Duplex Condominium) แล้ว อาจมีแฝดสาม (Triplex) แฝดสี่ (Quadruplex) หรือแฝดห้า (Fiveplex) ซึ่งมีโครงสร้างอาคารในลักษณะ “บ้านแฝด” เช่นเดียวกับในประเทศไทย เพียงแต่มีการถือกรรมสิทธิ์ในรูปแบบอาคารชุด[26]

2.2.3 อาคารชุดจำแนกประเภทตามกฎกระทรวงฉบับที่ 7 พุทธศักราช 2517[27]

ข้อ 2 ให้กำหนดประเภทของอาคารซึ่งต้องมีที่จอดรถยนต์ที่กลับรถยนต์และทางเข้าออกรถยนต์ไว้ดังต่อไปนี้

1) โรงมหรสพที่มีพื้นที่สำหรับจัดที่นั่งสำหรับคนดูตั้งแต่ 500 ที่ขึ้นไป

“โรงมหรสพ” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงมหรสพตามกฎหมาย ว่าด้วยการป้องกันภยันตรายอันเกิดแต่การเล่นมหรสพ

2) โรงแรมที่มีพื้นที่ห้องโถงหรือพื้นที่ที่ใช้เพื่อกิจการพาณิชย์กรรมในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกัน ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป

“โรงแรม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วย โรงแรม

3) อาคารชุดที่มีพื้นที่แต่ละครอบครัวตั้งแต่ 60 ตารางเมตรขึ้นไป

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่พักอาศัยหลายครอบครัว โดยแต่ละครอบครัวมีห้องนอน ครัวไฟ ห้องส้วมและห้องน้ำเป็นอิสระและมีทางเดินและบันไดขึ้นชั้นบนหรือลิฟต์ใช้ร่วมกัน

4) ภัตตาคารที่มีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารตั้งแต่ 150 ตารางเมตรขึ้นไป

---

[26] วิกรณ์ รักษ์ปวงชน. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 4. หน้า 10.

[27] กฎกระทรวงฉบับที่ 7 พุทธศักราช 2517

"ภัตตาคาร" หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช่เป็นที่ขายอาหารหรือเครื่องดื่ม โดยมีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารไว้บริการภายในอาคารหรือภายนอกอาคาร

5) ห้างสรรพสินค้าที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป

"ห้างสรรพสินค้า" หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นอาคารพาณิชย์ สำหรับแสดงหรือขายสินค้าต่าง ๆ

6) สำนักงานที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป

"สำนักงาน" หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ทำการ

7) อาคารขนาดใหญ่

"อาคารขนาดใหญ่" หมายความว่า อาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคาร เป็นที่ประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีความสูงจากระดับถนนตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุก ชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร หรือมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร

8) ห้องโถงของภัตตาคารตาม (4) หรืออาคารขนาดใหญ่ตาม (7)

"ห้องโถง" หมายความว่า ส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมหรือประชุม

ดังนั้น การแบ่งประเภทของอาคารชุดโดยกำหนดความหมายของอาคารชุดให้มีห้องนอน ครัวไฟ ห้องส้วมและห้องน้ำเป็นอิสระ และกำหนดพื้นที่ตั้งแต่ 60 ตารางเมตรขึ้นไป จึงไม่เหมาะสมกับอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมในปัจจุบัน

2.3 วิวัฒนาการของการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม

รูปแบบของการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกันโดยบุคคลหลายคนแต่เดิมคือการถือกรรมสิทธิ์รวม (Co-ownership) ตามกฎหมายแพ่ง แต่เมื่อบ้านเมืองเจริญมากขึ้น ประชาชนต้องรวมกันอยู่อาศัยในชุมชนเมืองอย่างหนาแน่น ทำให้เกิดความจำเป็นที่จะต้องอยู่อาศัยรวมกันในอาคารหลังเดียวกัน หรืออาคารสูงหลายชั้น แต่การถือกรรมสิทธิ์รวมตามกฎหมายแพ่ง เจ้าของทุกคนต่างก็เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทุกส่วนในอาคารรวมกัน การมีเจ้าของรวมหลายรายในอาคารเดียวกันจึงมักจะเกิดความขัดแย้งกันในระหว่างเจ้าของรวม จนเกิดเป็นกรณีพิพาทอยู่เสมอ[28] เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว แนวความคิดในเรื่องกรรมสิทธิ์แยกส่วน (Separate ownership) ในอาคารจึงเกิดขึ้นและพัฒนามาเป็นหลักกรรมสิทธิ์อาคารชุดดังเช่นในปัจจุบัน

---

[28] Patrick E.Kehoe. (1974). ***Cooperatives and Condominium.*** New York: Oceana Publications, inc. p. 6.

2.3.1 การถือกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

กรรมสิทธิ์รวม หมายถึง กรรมสิทธิ์อันเดียวในทรัพย์สินอันเดียว แต่มีบุคคลตั้งแต่สองคนหรือมากกว่านั้นขึ้นไปเป็นเจ้าของรวมกันในกรรมสิทธิ์อันเดียวกันนั้น[29]

1) ลักษณะของกรรมสิทธิ์รวม

ลักษณะของกรรมสิทธิ์รวมต้องเป็นหนึ่งเสมอ ตราบใดที่ยังไม่ได้แบ่งกันคนใดคนหนึ่งในบรรดาเจ้าของรวม จะชี้เอาว่าส่วนนั้นตรงไหนในทรัพย์สินรวมนั้นเป็นของตนโดยลำพังไม่ได้[30] หากได้จดทะเบียนบรรยายส่วนของใคร เท่าไร อยู่ตอนไหนไว้ชัดแจ้งแล้วมิใช่กรรมสิทธิ์รวม[31]และในกรณีที่มิได้กำหนดส่วนในกรรมสิทธิ์รวมไว้ กฎหมายให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่า ผู้เป็นเจ้าของรวมมีส่วนเท่ากัน (มาตรา 1357)

โดยเหตุที่กรรมสิทธิ์รวมมีลักษณะเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันดังกล่าว หากเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งสละส่วนในกรรมสิทธิ์รวมของตน ส่วนของเจ้าของรวมคนนั้นย่อมจะตกไปรวมอยู่ในส่วนของเจ้าของรวมคนอื่น[32] แต่หากเป็นกรณีที่เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งเสียชีวิตไป กรรมสิทธิ์รวมส่วนของเจ้าของรวมซึ่งเสียชีวิตนั้นย่อมตกเป็นของทายาท

กรรมสิทธิ์รวมนี้อาจเกิดขึ้นได้โดยนิติกรรม และโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ซึ่งโดยมากได้แก่โดยผลของกฎหมาย[33]

2) สิทธิของเจ้าของรวม

เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งมีสิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินรวมดังต่อไปนี้

2.1) มีสิทธิจัดการทรัพย์สิน กฎหมายให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเจ้าของรวมมีสิทธิจัดการทรัพย์สินรวมกัน และจำแนกการจัดการไว้ 4 ประเภท (มาตรา 1358) คือ

2.1.1) การจัดการเพื่อรักษาทรัพย์สิน เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งมีสิทธิจัดการได้เสมอโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่นก่อน

2.2.2) การจัดการตามธรรมดาเกี่ยวกับทรัพย์สิน เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งมีสิทธิจัดการได้เสมอ เว้นแต่เสียงข้างมากจะตกลงให้ผู้ใดเป็นผู้จัดการ

---

[29] เสนีย์ ปราโมช. (2497). ***กฎหมายลักษณะทรัพย์ อธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์.*** พระนคร: ชัยฤทธิ . หน้า 436.

[30] เรื่องเดียวกัน, หน้า 437.

[31] ตามแนวคำพิพากษาฎีกาที่ 289/2495

[32] เสนีย์ ปราโมช. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 29. หน้า. 438.

[33] เสนีย์ ปราโมช. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 29. หน้า. 442 - 443.

2.2.3) การจัดการอันเป็นสาระสำคัญเกี่ยวแก่ทรัพย์สิน เจ้าของรวมคนใดจะเป็นผู้จัดการย่อมแล้วแต่เสียงข้างมากของเจ้าของรวมว่าจะให้ผู้ใดจัดการและเสียงข้างมากนั้นต้องมีส่วนไม่ต่ำกว่าครึ่งของค่าทรัพย์สิน

2.2.4) การจัดการในทางเปลี่ยนวัตถุประสงค์ เจ้าของรวมคนหนึ่งคนใดจะกระทำมิได้ ต้องให้เจ้าของรวมทุกคนเห็นชอบด้วย

2.2) ใช้สิทธิเกี่ยวแก่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินรวม ต่อสู้บุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินนั้นคืน (มาตรา 1359) ซึ่งเจ้าของรวมแต่ละคนสามารถใช้สิทธิได้โดยไม่ต้องให้เจ้าของรวมทุกคนร่วมกันใช้สิทธินั้น

2.3) มีสิทธิใช้ทรัพย์สินรวมได้ในเมื่อไม่ขัดต่อสิทธิของเจ้าของรวมคนอื่น และมีสิทธิได้ดอกผลตามส่วนของตนจากทรัพย์สินนั้น (มาตรา 1360)

2.4) มีสิทธิจำหน่าย จำนอง หรือก่อให้เกิดภารติดพันทรัพย์สินรวมแต่เฉพาะส่วนของตน แต่จะจำหน่าย จำนำ จำนอง หรือก่อให้เกิดการติดพันทรัพย์ทั้งหมดไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมหมดทุกคน (มาตรา 1361)

2.5) มีสิทธิเรียกให้แบ่งทรัพย์สินในโอกาสอันควร เว้นแต่จะมีนิติกรรมตกลงไว้เป็นอย่างอื่น หรือวัตถุประสงค์ของเจ้าของรวมมีลักษณะเป็นการถาวร (มาตรา 1363)

ส่วนวิธีการแบ่งนั้น เจ้าของรวมแต่ละคนมีสิทธิที่จะตกลงแบ่งทรัพย์สินรวมกันอย่างใดก็ได้ หรือจะขายทรัพย์สินนั้นแล้วนำเงินมาแบ่งกันตามส่วนก็ได้ หากตกลงกันไม่ได้ว่าจะแบ่งอย่างไร เจ้าของรวมแต่ละคนมีสิทธิฟ้องศาล ขอให้ศาลแบ่งให้ก็ได้ (มาตรา 1364)

3) หน้าที่ของเจ้าของรวม

เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งมีหน้าที่ต่อเจ้าของด้วยกัน ดังต่อไปนี้

3.1) หน้าที่ในการออกค่าใช้จ่าย เจ้าของรวมต้องช่วยกันออกค่าใช้จ่ายตามส่วนของตนที่มีในทรัพย์สิน ซึ่งได้แก่ ค่าจัดการ ค่าภาษีอากร ค่ารักษา และค่าใช้ทรัพย์สินรวม (มาตรา 1362) แต่ถ้าเป็นค่าใช้จ่ายอันเกิดจากความผิดหรือการกระทำของเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งแต่ผู้เดียว โดยเจ้าของรวมคนอื่นมิได้ยินยอมด้วย ค่าใช้จ่ายจะให้ผู้อื่นรับผิดด้วยมิได้

3.2) หน้าที่ในการชำระหนี้ เจ้าของรวมต้องช่วยกันชำระหนี้สินเกี่ยวกับทรัพย์สินรวม (มาตรา 1365) ตามปกติเจ้าของรวมต้องช่วยกันออกค่าใช้จ่ายดังกล่าว แต่หากหนี้ดังกล่าวยังติดค้างอยู่ มิได้ชำระแก่บุคคลภายนอกผู้เป็นเจ้าหนี้ หรือได้ชำระแล้ว แต่ในการชำระนั้นต้องกู้ยืมเงินเจ้าหนี้รายใหม่มา ดังนี้ ในการแบ่งทรัพย์สินรวม เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งอาจเรียกให้แบ่งทรัพย์สินรวมบางส่วนชำระหนี้ดังกล่าวนั้นเสียก่อนก็ได้ หรือจะเรียกร้องให้เอาส่วนที่แบ่งกันไปนั้นมาเป็นประกันหนี้นั้น ๆ ก็ได้ ในเมื่อเจ้าหนี้ยินยอม

ถ้าหนี้เกี่ยวกับทรัพย์สินรวมดังกล่าวหรือหนี้ที่ก่อขึ้นใหม่เพื่อชำระหนี้เดิมนั้น เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งได้ชำระแทนไปแล้ว เจ้าของรวมผู้นั้นจึงกลับมาเป็นเจ้าหนี้เจ้าของรวมคนอื่นเสียเอง และในกรณีเช่นนี้ย่อมมีสิทธิที่จะเรียกให้เอาส่วนแบ่งของเจ้าของรวมผู้เป็นลูกหนี้หักใช้หนี้ของตนเสียก่อน หรือจะนำมาเป็นประกันก็ได้

สิทธิดังกล่าวข้างต้นย่อมบังคับได้แก่ผู้รับโอนหรือผู้สืบสิทธิในส่วนของเจ้าของรวมด้วยเช่นเดียวกัน เพราะผู้รับโอนหรือผู้สืบสิทธิย่อมต้องรับโอนหรือสืบสิทธิไปทั้งสิทธิและหน้าที่ด้วย

3.3) หน้าที่ต้องรับผิดต่อเจ้าของรวมคนอื่น แม้จะแบ่งทรัพย์สินกันแล้วเจ้าของรวมแต่ละคนก็ยังมีหน้าที่ต้องรับผิดต่อเจ้าของรวมคนอื่นในส่วนแบ่งที่รับไปนั้นเสมือนตนเป็นผู้ขาย (มาตรา 1366) ซึ่งได้แก่ ความรับผิดเพื่อการที่ทรัพย์ขาดตกบกพร่องหรือล้ำจำนวน ความรับผิดเพื่อชำรุดบกพร่อง และความรับผิดในการรอนสิทธิ

กรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่สามารถนำไปใช้กับกรณีของการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ ประกอบกับบทบัญญัติว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของรวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก็ยังไม่ครอบคลุมและเหมาะสมเพียงพอกับกรณีของผู้อยู่อาศัยจำนวนมากที่อยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุด จึงต้องนำหลักกรรมสิทธิ์แยกส่วนในอาคารมาใช้ โดยบัญญัติเป็นกฎหมายเฉพาะขึ้นในปี 2522 ซึ่งเรียกว่า “พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522”[34]

2.3.2 การถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด

กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีหลักการที่สำคัญ กล่าวคือ การแบ่งประเภทการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดออกเป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง การกำหนดสิทธิและหน้าที่ตลอดจนวิธีการจัดการอาคารชุดที่แตกต่างไปจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์[35]

จากที่กล่าวมาแล้วจะเห็นได้ว่ากรรมสิทธิ์รวมตามกฎหมายแพ่งจึงไม่อาจตอบสนองความต้องการในการแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ในอาคารออกเป็นสัดส่วนเฉพาะบุคคล และหากจะนำเอากรรมสิทธิ์โดยผู้ถือคนเดียวตามกฎหมายแพ่งมาใช้ในกรณีของอาคารชุดก็ไม่สามารถนำมาใช้ได้ เพราะลักษณะของอาคารชุดนั้น โดยทั่วไปเป็นอาคารในแนวสูง ซึ่งมีเจ้าของหลายรายอยู่ในอาคารต่างชั้นกัน และอาคารนั้นต้องอยู่บนที่ดินผืนเดียวกัน ดังนี้โดยสภาพของอาคารชุดจึงไม่อาจแบ่งแยกเป็นกรรมสิทธิ์โดยผู้ถือคนเดียวตามกฎหมายแพ่งได้

หากจะนำกรรมสิทธิ์โดยผู้ถือคนเดียวและกรรมสิทธิ์รวมตามกฎหมายแพ่งมาใช้ในกรณีของอาคารชุด โดยกำหนดให้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามลักษณะของกรรมสิทธิ์โดยผู้ถือคนเดียวและ

---

[34] พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

[35] พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ต้องใช้ร่วมกันในลักษณะของกรรมสิทธิ์รวม ก็จะเกิดปัญหายุ่งยากซับซ้อนในเรื่องของสิทธิหน้าที่ เช่น ในส่วนของกรรมสิทธิ์โดยผู้ถือคนเดียวซึ่งได้แก่ห้องชุด โดยลักษณะของกรรมสิทธิ์โดยผู้ถือคนเดียว เจ้าของกรรมสิทธิ์ย่อมสามารถใช้สิทธิของตนได้อย่างเต็มที่ ถึงขนาดว่าหากเจ้าของกรรมสิทธิ์ต้องการก็สามารถจะทำลายทรัพย์สินอันเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเสียได้[36]

ดังนี้ หากจะนำกรรมสิทธิ์โดยผู้ถือคนเดียวและกรรมสิทธิ์รวมตามกฎหมายแพ่งมาใช้ในกรณีของอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม ก็จะต้องแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติของกฎหมายให้สอดคล้องต่อการอยู่ร่วมกันในอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมด้วย แต่ในกรณีของอาคารชุดมุ่งเน้นเฉพาะในเรื่องของอาคารเป็นสำคัญ มิได้ครอบคลุมถึงทรัพย์สินโดยทั่วไป จึงไม่เหมาะสมที่จะบัญญัติไว้ในกฎหมายแพ่งซึ่งเป็นกฎหมายทั่วไป ดังนั้น ในประเทศต่าง ๆ จึงบัญญัติกฎหมายว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมขึ้นเป็นกฎหมายเฉพาะแยกต่างหากจากกฎหมายแพ่ง

2.4 ความเป็นมาของอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม

ในหัวข้อนี้จะกล่าวถึง ประวัติ ความเป็นมาของอาคารชุดในประเทศไทยและต่างประเทศ เพื่อศึกษาและทราบถึงความเป็นมาของอาคารชุดในประเทศไทยและต่างประเทศ ดังนี้

2.4.1 ความเป็นมาของอาคารชุดในประเทศไทย

สำหรับประเทศไทยก็เหมือนกับประเทศอื่น ๆ ที่ประสบปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยภายในเมืองโดยเฉพาะอย่างยิ่งในเมืองหลวง ทั้งนี้เพราะอัตราความเจริญของเมืองเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ในช่วงก่อนที่จะมีกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรุงเทพมหานครมีอัตราการเพิ่มของประชากรไม่ต่ำกว่าร้อยละ 5 ของทุกปี[37] ทำให้เกิดปัญหาการขาดแคลนที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในเมือง การที่จะขยายเมืองออกไปในทางราบก็ประสบปัญหาในด้านการบริการของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ การสิ้นเปลืองพลังงานและเวลาในการคมนาคม การสูญเสียที่ดินเป็นจำนวนมากทำให้ที่ดินภาคเกษตรกรรมถูกทำลาย ตลอดจนการเสียดุลยภาพด้านสภาพแวดล้อม ด้วยเหตุนี้จึงมีความจำเป็นต้องขยายเมืองออกไปในทางสูงซึ่งได้แก่การก่อสร้างอาคารขึ้นไปในทางสูง เพื่อประโยชน์ในการใช้ที่ดินให้คุ้มค่ามากที่สุด แต่อาคารสูงดังกล่าวก็ประสบปัญหาในเรื่องกรรมสิทธิ์

---

[36] เสนีย์ ปราโมช. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 29. หน้า. 166 - 171.

[37] มานพ พงศทัต. (2528). ***รวมบทความที่น่าสนใจเกี่ยวกับอาคารชุด.*** อาคารชุดและการเคหะแห่งชาติ, (อัดสำเนา). กรุงเทพฯ :สมาคมการค้า. หน้า 11.

ในอาคารเพราะกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชนซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกันโดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้[38] จึงเกิดความคิดที่จะนำกฎหมายอาคารชุดที่ใช้กันอยู่ในต่างประเทศมาใช้กับประเทศไทย

ความพยายามที่จะออกกฎหมายมารองรับอาคารชุดมีมานานแล้ว กล่าวคือ ในปี 2511 ทางราชการได้ส่งเจ้าหน้าที่ 2 คน คือ ผู้อำนวยการสำนักผังเมือง และหัวหน้าสำนักงานอาคารสงเคราะห์ กรมประชาสงเคราะห์ในขณะนั้น ไปประชุมสัมมนาเกี่ยวกับ Condominium (อาคารชุด) ที่รัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา เมื่อเจ้าหน้าที่ดังกล่าวไปประชุมกลับมาแล้วได้รายงานผลการประชุมให้กระทรวงมหาดไทยทราบ และได้เสนอความเห็นว่า ในอนาคตจะมีการสร้างอาคารชุดขึ้นในประเทศไทย จึงควรมีกฎหมายเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดขึ้นใช้บังคับ เพื่อให้ประชาชนสามารถซื้อได้โดยมีกรรมสิทธิ์ในแต่ละ Unit (ห้องชุด) เป็นเอกเทศซึ่งกระทรวงมหาดไทยได้พิจารณาแล้วเห็นชอบด้วย จึงเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อขอรับนโยบายในเรื่องนี้ คณะรัฐมนตรีได้พิจารณาแล้วเห็นชอบด้วย และมีมติให้แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นเพื่อพิจารณายกร่างกฎหมาย ซึ่งมีอธิบดีกรมที่ดินในขณะนั้นเป็นประธานกรรมการ และมีข้าราชการผู้ทรงคุณวุฒิจากหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องหลายหน่วยงานร่วมกันพิจารณายกร่างโดยมอบให้กรมที่ดินเป็นเจ้าของเรื่อง ในการยกร่างกฎหมายนี้ได้อาศัยกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศส และกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา รวมทั้งกฎหมายของบางประเทศในยุโรปเป็นแนวทางในการร่าง[39] แต่โดยที่เรื่องนี้เป็นของใหม่สำหรับประเทศไทย และโดยที่ขนบธรรมเนียมประเพณีและความเป็นอยู่ของคนไทยก็แตกต่างจากคนในชาติที่เรานำกฎหมายของประเทศนั้น ๆ มาเป็นแนวทางในการร่าง การยกร่างกฎหมายนี้จึงใช้เวลานานหลายปี จนถึงปลาย พ.ศ. 2516 จึงได้แล้วเสร็จ และเสนอต่อคณะรัฐมนตรี คณะรัฐมนตรีได้ส่งเรื่องไปให้คณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณา

ในการพิจารณาคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ประสบปัญหาหลายประการทั้งปัญหาข้อเท็จจริงในทางปฏิบัติ และปัญหาข้อกฎหมาย โดยเฉพาะปัญหาเรื่องฐานะนิติบุคคลของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งตามร่างกฎหมายดังกล่าวมีบทบัญญัติให้อาคารชุดเป็นนิติบุคคล แต่คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาว่า อาคารชุดนั้นจะเป็นนิติบุคคลขึ้นจริงโดยถูกต้องด้วยกฎหมายหรือไม่ หรือหากจะถือว่าเป็นนิติบุคคลขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมายเพราะมีบทบัญญัติแห่งกฎหมายให้เป็น ปัญหาก็ย่อมจะมีว่าสมควรหรือไม่ที่จะตรากฎหมายให้มีนิติบุคคลในลักษณะที่ปรากฏตามร่างนั้น และโดยเหตุที่นิติบุคคลย่อมมีสิทธิและหน้าที่เช่นเดียวกันกับบุคคลธรรมดา (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

---

[38] หมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522.

[39] โสภณ ชัยสุวรรณ. (2524). ***คำอธิบายกฎหมายอาคารชุด.*** กรุงเทพฯ: ป.สัมพันธ์พาณิชย์. หน้า 1.

มาตรา 67) ฉะนั้นนิติบุคคลก็จะต้องมีหรืออาจได้มาซึ่งทรัพย์สิน อาจเป็นเจ้าหนี้ ลูกหนี้ และอาจถูกบังคับให้ชำระหนี้กับทั้งอาจถูกพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลายก็ได้ด้วย แต่การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามร่างกฎหมายดังกล่าว ไม่เป็นผลให้เกิดหรือมีบุคคลใดขึ้นใหม่ และไม่มีหรืออาจมีซึ่งทรัพย์สินเป็นเครื่องรองรับอำนาจและหน้าที่เช่นบุคคลธรรมดาแต่อย่างใด อาคารชุดที่จะให้มีขึ้นจึงไม่เป็นนิติบุคคลตามเจตนาที่จะให้เป็น ดังนั้นจึงไม่สมควรที่จะตรากฎหมายให้มีนิติบุคคลในลักษณะดังได้กล่าวมา เพราะนอกจากจะเป็นการบัญญัติในสิ่งที่ไม่มีตัวตนและไม่มีทรัพย์ใด ๆ เลยเป็นนิติบุคคลแล้ว การบัญญัติเช่นนั้นยังอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลภายนอกได้อีกด้วย คณะกรรมการกฤษฎีกาจึงได้เสนอคณะรัฐมนตรีให้ระงับร่างพระราชบัญญัตินี้ไว้ จนกว่ากระทรวงผู้รับผิดชอบในเรื่องนี้จะหาวิธีการบริหารอาคารชุดได้ใหม่โดยเหมาะสม[40] แต่กระทรวงมหาดไทยได้นำบันทึกเสนอคณะรัฐมนตรี โดยอ้างว่าคณะกรรมการกฤษฎีกาเห็นว่าไม่จำเป็นต้องจัดให้อาคารชุดมีฐานะเป็นนิติบุคคล เพราะบุคคลธรรมดาก็อาจจัดการได้ เจตนารมณ์ของร่างกฎหมายนี้เพียงเพื่อจะจัดระบบการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดให้เป็นสัดส่วนแยกจากกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้ลงมติเห็นชอบ และให้คณะกรรมการกฤษฎีการ่างพระราชบัญญัตินี้ต่อไป คณะกรรมการกฤษฎีกาได้ให้ผู้แทนกรมที่ดินยกร่างเสนอใหม่โดยตัดเรื่องให้อาคารชุดเป็นนิติบุคคลออกไป แต่พิจารณาแล้วเห็นว่า อาจมีปัญหาข้อขัดข้องหลายประการอันจะทำให้เกิดความเสียหายขึ้นได้ ในที่สุดคณะกรรมการกฤษฎีกาขอให้ผู้แทนกรมที่ดินเสนอกระทรวงมหาดไทยพิจารณาหาวิธีการที่จะจัดตั้งอาคารชุดเป็นนิติบุคคลและให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องมีทรัพย์สินด้วย[41] จากปัญหาดังกล่าวมีผลให้ร่างกฎหมายฉบับนี้ค้างอยู่ที่กรมที่ดินซึ่งเป็นเจ้าของเรื่องเป็นเวลาถึงประมาณ 8 ปี[42] ซึ่งทำให้การประกาศใช้กฎหมายกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดต้องล่าช้าไปอีก

อย่างไรก็ตามในช่วงที่กฎหมายที่จะรองรับอาคารชุดกำลังพิจารณายกร่างอยู่นั้นได้มีหลายฝ่ายพยายามที่จะผลิตอาคารชุดออกมาสู่ตลาดเท่าที่ปรากฏมามีผู้เริ่มนำอาคารชุดมาเสนอขายในตลาดที่อยู่อาศัยประมาณปี 2513 โดยมีกลุ่มผู้ลงทุนจัดทำโครงการอาคารชุดแถบถนนราช

---

[40] บันทึกของเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง “การพิจารณาร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ. .....” สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา กรกฎาคม 2517

[41] คำชี้แจงของนายสนั่น สตงคุณห์ ปรากฏในรายงานการประชุม คณะกรรมการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ. ..... ครั้งที่ 2/2519 วันพุธที่ 15 ธันวาคม 2519 เวลา 13.30 น. ณ ห้องประชุมสำนักนโยบายและแผนมหาดไทย กระทรวงมหาดไทย.

[42] บันทึกที่ มท.0606/1189 จากกองวิชาการกรมที่ดินเสนออธิบดีกรมที่ดิน เรื่องร่างพระราชบัญญัติกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ. ..... ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2519

ดำริ มีการโฆษณาทำแบบก่อสร้างและโฆษณาอย่างครึกโครม ปรากฏว่ามีผู้ให้ความสนใจเป็นจำนวนมาก แต่ในที่สุดก็ต้องล้มเลิกไป เพราะไม่มีลูกค้าจริงจังและส่วนใหญ่ยังเห็นว่าราคาแพง นอกจากนั้นทางกลุ่มผู้ลงทุนก็ยังไม่มีแหล่งเงินทุนที่ชัดเจน ต่อมาในราวปี 2516 ก็มีโครงการอาคารชุดเกิดขึ้นอีกที่ถนนสาธรใต้ โดยมีบริษัทพัฒนาที่ดินจากสิงคโปร์และฮ่องกงมาร่วมกับบริษัทไทย นำอาคารชุดมาเสนอขายในตลาดในราคาปานกลาง โครงการนี้เกือบจะเริ่มลงมือก่อสร้างก็เกิดปัญหาวิกฤตการณ์ราคาน้ำมันและสงครามเวียดนามสิ้นสุดลง โครงการนี้จึงล้มไป อาคารชุดในช่วงแรก ๆ นี้เป็นการเสนอขายในลักษณะให้เช่าซื้อระยะยาวไปก่อนจนกว่ารัฐจะออกกฎหมายอาคารชุดมาแล้วจึงจะทำการโอน จากข้อมูลนี้แสดงว่านักพัฒนาที่อยู่อาศัยบางส่วนมีความเชื่อมั่นว่า กฎหมายอาคารชุดไม่ช้าก็เร็วจะต้องประกาศออกมาใช้บังคับแน่นอน[43] อย่างไรก็ดีปรากฏว่ามีนักลงทุนจำนวนมากที่พร้อมจะลงทุนก่อสร้างอาคารชุดเสนอขายแก่ประชาชน แต่ก็ยังไม่กล้าเสี่ยงที่จะดำเนินการ เพราะเกรงว่าจะไม่ไดรับความเชื่อมั่นและความนิยมจากประชาชน เนื่องจากยังไม่มีกฎหมายออกมารองรับอาคารชุดนั่นเอง

นอกจากนั้นในปี 2520 มีโครงการในลักษณะคล้ายอาคารชุดขึ้นโครงการหนึ่งที่พัทยา ซึ่งดำเนินการโดยบริษัท สตรามิตบอร์ด จำกัด แต่เนื่องจากยังไม่มีกฎหมายอาคารชุดออกมารองรับโครงการนี้จึงเสนอออกมาในรูปแบบที่เรียกว่า “บริษัทร่วมกรรมสิทธิ์ จำกัด” (Co-operative ownership) ซึ่งเป็นการนำเอากฎหมายว่าด้วยหุ้นส่วนบริษัทตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาประยุกต์ใช้ กล่าวคือ ให้ผู้ซื้อห้องชุดซื้อหุ้นในบริษัทโดยเจ้าของหุ้น 1 หุ้น เป็นเจ้าของอาคารชุด 1 ห้องชุด ซึ่งเป็นโครงการที่ประสบผลสำเร็จเป็นอย่างดี[44]

ภายหลังจากมีการจัดตั้งการเคหะแห่งชาติขึ้น[45] การเคหะแห่งชาติได้สร้างอาคารแฟลตให้ประชาชนเช่าอยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ในช่วงปี 2519 การเคหะแห่งชาติประสบปัญหาการจัดการดูแลที่อยู่อาศัยซึ่งได้แก่แฟลตดังกล่าว จึงมีนโยบายที่จะขายแฟลตบางแห่งให้กับประชาชน แต่ติดขัดอยู่ที่ว่ายังไม่สามารถทำได้เพราะไม่มีกฎหมายอาคารชุดมารองรับ[46] ประกอบกับการเคหะแห่งชาติก็มีโครงการที่จะสร้างอาคารชุดเพื่อจำหน่ายแก่ประชาชนต่อไปอีกด้วย[47] กระทรวงมหาดไทยจึงได้มอบหมายเรื่องการร่างกฎหมายนี้ให้การเคหะแห่งชาติเป็นเจ้าของเรื่อง เพราะเห็นว่าเรื่องนี้เกี่ยวข้องกับการเคหะแห่งชาติซึ่งมีหน้าที่ในด้านนี้โดยตรง โดยให้นำร่าง

---

[43] มานพ พงศทัต. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 37. หน้า 432.

[44] มานพ พงศทัต. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 37. หน้า 62.

[45] การเคหะแห่งชาติจัดตั้งขึ้นตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 316 ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2515.

[46] มานพ พงศทัต. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 37. หน้า 62.

[47] โสภณ ชัยสุวรรณ. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 39. หน้า 2.

พระราชบัญญัติกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดฉบับเดิมมาพิจารณาแก้ไขเสียใหม่ และคณะรัฐมนตรีได้แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นใหม่ โดยมีนายอรรถ วิสูตรโยธาภิบาล อธิบดีกรมที่ดินในสมัยนั้นเป็นประธานและได้ร่างต่อมาจนแล้วเสร็จ ซึ่งเรียกว่า “พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522” ประกาศในราชกิจจานุเบกษา (เล่มที่ 6 ตอนที่ 67 ฉบับพิเศษ) ลงวันที่ 30 เมษายน 2522 ซึ่งจะมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนด 180 วัน นับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา คือ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 27 ตุลาคม 2522 เป็นต้นไป โดยมีเหตุผลตามหมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติดังต่อไปนี้

“เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่ในปัจจุบัน ปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชน ซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกันโดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้น เพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วนและสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ นอกจากนั้นสมควรวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสมเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ขึ้น”

จากการที่มีกฎหมายอาคารชุดออกมารองรับกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดดังกล่าวจึงเริ่มมีผู้ผลิตอาคารชุดออกมาจำหน่ายแก่ประชาชน[48] จากนั้นอาคารชุดก็ได้รับความนิยม และมีอัตราการขยายตัวเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้ใช้บังคับต่อมา จนถึงปี 2534 ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 ซึ่งมีสาระสำคัญในการกำหนดหลักเกณฑ์การถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าว ตามหมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติดังต่อไปนี้

“เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าวบางประเภทอาจได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมการลงทุนอันจะก่อให้เกิดความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้”

ต่อมาในปี 2540 ประเทศไทยเกิดภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจอย่างร้ายแรง โครงการพัฒนาอาคารชุดซบเซาลงตามสภาวะของตลาดอสังหาริมทรัพย์และเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม จึงได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่มีสิทธิใน

---

[48] อาคารที่จดทะเบียนเป็นอาคารชุดหลังแรกคือ อาคารชุดแกรนด์วิลเฮ้าส์ ตั้งอยู่บริเวณคลองเตย พระโขนง กรุงเทพมหานคร ซึ่งก่อตั้งโดยห้างหุ้นส่วนจำกัด ศรีเจริญไทยสถาปัตย์ โดยจดทะเบียนเมื่อ 22 พฤษภาคม 2524.

ที่ดินเสมือนคนต่างด้าว ให้สิทธิถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้เพิ่มมากขึ้น เพื่อเพิ่มกำลังซื้อให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศที่กำลังประสบปัญหาสภาวะซบเซา ซึ่งเป็นมาตรการหนึ่งในการฟื้นฟูเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ตามหมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติ ดังต่อไปนี้

"เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว เพื่อให้สอดคล้องกับบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินที่เปลี่ยนแปลงข้อจำกัดเกี่ยวกับการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร โดยกำหนดให้ผู้นำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรต้องขายหรือฝากเงินตราต่างประเทศนั้นแก่ธนาคารที่ได้รับอนุญาตและแก้ไขอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในแต่ละอาคารชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวให้เหมาะสมยิ่งขึ้น เพื่ออำนวยความสะดวกในการซื้อห้องชุดของบุคคลดังกล่าว ตลอดจนเป็นการเพิ่มกำลังซื้อให้กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศที่กำลังประสบปัญหาสภาวะซบเซา ซึ่งเป็นมาตรการหนึ่งในการฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม นอกจากนั้นได้เพิ่มเติมบทบัญญัติของรัฐธรรมนูญที่ให้อำนาจในการตรากฎหมายที่มีบทบัญญัติเป็นการจำกัดสิทธิเสรีภาพของประชาชน เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 335 (1) ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้"

กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดได้ใช้บังคับเรื่อยมา จนถึงปี 2551 ได้มีการแก้ไขปรับปรุงครั้งใหญ่โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ตามหมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติดังต่อไปนี้

"เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้ใช้บังคับมานาน และปรากฏว่าหลักเกณฑ์และรายละเอียดหลายประการไม่สามารถใช้บังคับได้จริงในทางปฏิบัติและไม่เพียงพอที่จะคุ้มครองประชาชนที่ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย สมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในพระราชบัญญัตินี้ เพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดจากการบังคับใช้กฎหมายและคุ้มครองประชาชนผู้ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น รวมทั้งสมควรปรับปรุงอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้"

การแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมในสาระสำคัญหลายประการ ซึ่งสรุปได้ดังต่อไปนี้[49]

1) กำหนดหลักเกณฑ์การคำนวณอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางใหม่ ให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างพื้นที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ทั้งหมดในอาคารชุด

[49] พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

2) กำหนดหลักเกณฑ์การจัดการ การควบคุมดูแลการจัดการอาคารชุด ตลอดจนมาตรการเกี่ยวกับค่าส่วนกลางค้างชำระ

3) กำหนดหลักเกณฑ์เพื่อดูแลรักษาความปลอดภัย และสภาวะแวดล้อมภายในอาคารชุด

4) กำหนดมาตรการคุ้มครองผู้บริโภคหลายประการ โดยเฉพาะในด้านสัญญาจะซื้อจะขาย ตลอดจนการโฆษณา

5) กำหนดหลักเกณฑ์การถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าว ให้เหมาะสมกับภาวการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป[50]

จนกระทั่งในปัจจุบันอาคารชุดเติบโตและพัฒนาไปอย่างรวดเร็ว จะเห็นได้ชัดเจนว่าโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่เป็นโครงการอาคารชุด ซึ่งเป็นแนวโน้มของตลาดอสังหาริมทรัพย์ของเมืองใหญ่เกือบทุกเมืองในประเทศต่าง ๆ

2.4.2 ความเป็นมาของอาคารชุดในต่างประเทศสิงคโปร์

ประเทศสิงคโปร์ มีชื่ออย่างเป็นทางการว่า สาธารณรัฐสิงคโปร์ เป็นนครรัฐสมัยใหม่และเป็นประเทศที่เป็นเกาะขนาดเล็กที่สุดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ตั้งอยู่นอกปลายทิศใต้ของคาบสมุทรมลายูและอยู่เหนือเส้นศูนย์สูตร 137 กิโลเมตร ดินแดนของประเทศประกอบด้วยเกาะหลักรูปสี่เหลี่ยมขนมเปียกปูน ซึ่งมักเรียกว่าเกาะสิงคโปร์ในภาษาอังกฤษ และเกาะอูจง (Pulau Ujong) ในภาษามลายู

ตามนโยบายของรัฐบาลสิงคโปร์ ได้ออกกฎระเบียบว่า “สิงคโปร์จะไม่มีของเก่า ไม่มีบ้านเก่า” และมีการบังคับให้บ้านทุกหลังทาสีใหม่อยู่เสมอ บ้านในประเทศสิงคโปร์จึงดูเหมือนใหม่ตลอดเวลา แต่ด้วยความที่สิงคโปร์เป็นประเทศที่มีพื้นที่น้อยมาก เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่เคยเป็นเกาะมาก่อน และถูกถมที่เพื่อสร้างประเทศขึ้นมา จึงขนาดเล็ก ทำให้ต้องแบ่งสรรการใช้พื้นที่ให้เหมาะสม บ้านพักอาศัยของชาวสิงคโปร์ส่วนใหญ่จึงเป็นจำพวกอาคารชุด อะพาร์ตเม้นต์ อาคารสูง เพราะต้องการสร้างในพื้นที่น้อยแต่ประโยชน์ใช้สอยเยอะ และสามารถอาศัยอยู่รวมๆ กันได้หลายครอบครัว

“อาคาร” หมายถึง อาคารถาวรหรือชั่วคราว หรือโครงสร้าง และรวมถึง กระถ่อม เพิง หรือสถานที่ที่มีขอบและมีหลังคาคลุม[51]

สิงคโปร์เป็นประเทศที่มีพื้นที่น้อยมาก เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่เป็นเกาะและบางส่วนถูกถมที่เพื่อสร้างประเทศขึ้นมา ด้วยข้อจำกัดในพื้นที่ขนาดเล็ก ทำให้ต้องแบ่งสรรการใช้พื้นที่ให้เหมาะสม

---

[50] พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

[51] กรมโยธาและผังเมือง. (2562). ***กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเพื่อเตรียมความพร้อมในการเข้าสู่ประชาคมอาเซียน : สาธารณรัฐสิงคโปร์.*** กรุงเทพฯ: กรมโยธาและผังเมือง. หน้า 2.

บ้านพักอาศัยของชาวสิงคโปร์ส่วนใหญ่จึงเป็นอาคารชุด อะพาร์ตเม้นต์ อาคารสูง เพราะต้องการสร้างในพื้นที่น้อยแต่ประโยชน์ใช้สอยเยอะ และสามารถอาศัยอยู่รวมๆ กันได้หลายครอบครัว ด้วยเหตุนี้บ้านเดี่ยวหรือทาวน์โฮมในสิงคโปร์จึงมีน้อยเมื่อเทียบกับจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมด ซึ่งทางประเทศสิงคโปร์ได้วางผังเมืองเอาไว้อย่างชัดเจนรูปแบบที่อยู่อาศัยในสิงคโปร์ มีหลายแบบ แบ่งออกเป็นดังนี้

1) บ้านของการเคหะสิงคโปร์ (The Housing & Development Board (HDB) บางครั้งเราก็มักจะเรียกกันว่า “แฟลต” หรือ “บ้านรัฐบาล” เพราะเป็นบ้านที่รัฐบาลจัดทำขึ้น เพื่อซื้อให้คนที่มีสัญชาติสิงคโปร์เท่านั้น ไม่ขายให้คนต่างชาติ...แต่เราอย่าเพิ่งไปคิดนะว่าบ้านรัฐบาลของเขาจะเหมือนโครงการแฟลตของไทยเรา เพราะว่าแต่ละยูนิตอยู่หรูอยู่สบายเหมือนบ้านเดี่ยว ต่างไปจากไทยตรงที่ถูกยกขึ้นไปบนตึก และไม่มีที่ดินเท่านั้น HDB แบ่งออกเป็นดังนี้[52]

1.1) ห้องสตูดิโอ (Studio Apartment) จะเป็นห้องชุดเล็กๆ คล้ายๆ อะพาร์ทเม้นต์ของเมืองไทย มี 2 ขนาด คือ 36 และ 45 ตรม. เหมาะสำหรับผู้สูงอายุอาศัยอยู่ ไม่ได้แยกห้องนอนไว้ต่างหาก

1.2) บ้าน 2 ห้อง (2 – Room Flat) เป็นห้องที่มีขนาดพื้นที่ 45 ตรม. เหมาะสำหรับคนโสด มีห้องนอน 1 ห้อง, ห้องรับแขก, ห้องครัว, ห้องน้ำ และห้องเก็บของ

1.3) บ้าน 3 ห้อง (3 – Room Flat) เป็นห้องที่มีขนาดพื้นที่ 60-65 ตรม. เหมาะสำหรับคนที่มีครอบครัวขนาดเล็กและรายได้น้อย ประกอบด้วยห้องนอน 2 ห้อง, ห้องรับแขก, ห้องครัว, ห้องน้ำ และห้องเก็บของ

1.4) บ้าน 4 ห้อง (4 – Room Flat) เป็นห้องที่มีขนาดพื้นที่ประมาณ 90 ตรม. เหมาะสำหรับคนที่มีครอบครัวใหญ่ขึ้นมา ประกอบด้วยห้องนอน 3 ห้อง, ห้องรับแขก, ห้องครัว, 2 ห้องน้ำ และห้องเก็บของ

1.5) บ้าน 5 ห้อง (5 –Room Flat) เป็นห้องที่มีขนาดพื้นที่ประมาณ 110 ตรม. เหมาะสำหรับคนที่มีครอบครัวใหญ่ประกอบด้วยห้องนอน 3 ห้อง, ห้องรับแขก, พื้นที่ทานข้าว, ห้องครัว, 2 ห้องน้ำ และห้องเก็บของ

1.6) บ้าน 3 เจน (3Gen Flat) เป็นห้องชุดที่เพิ่มขึ้นมาสำหรับครอบครัวขนาดใหญ่สองครอบครัว ห้องลักษณะนี้จะมีพื้นที่โดยรวมประมาณ 115 ตรม. โดยจะมีห้องนอนและห้องน้ำเพิ่มเติมจากบ้านขนาด 5 ห้อง

---

[52] บุญนาค. (2560). ***บทความรีวิวประสบการณ์อยู่คอนโดมิเนียม HDB flat ที่สิงคโปร์.*** (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: https://propholic.com/prop-globe/. [2560, 18 มีนาคม]

1.7) Executive Flat เป็นห้องชุดที่กว้างกว่าบ้านขนาด 5 ห้อง มีพื้นที่โดยประมาณ 130 ตรมโดยอาจจะมีห้อง Study Room หรือ มุมสำหรับดูทีวี รวมไปถึงมีระเบียงบ้านที่กว้างขวางขึ้น ส่วนHDB Flat แบบ Executive maisonetteเป็นบ้านแบบสองชั้น คือในหนึ่งยูนิตจะมีบันไดขึ้นชั้นบนด้วย แต่เป็นบ้านรุ่นเก่า ซึ่งหาได้ยากแล้ว เพราะที่เห็นทำมาใหม่ๆ ไม่ค่อยจะมีแบบสองชั้นแล้ว

1.8) DBSS Flats เป็นห้องชุดที่หรูหรา มากขึ้น มีการออกแบบตกแต่งที่สวยงามมีดีไซน์ แต่ไม่ได้มีสิ่งอำนวยความสะดวกในส่วนกลางเหมือน EC เช่น ไม่มีสระว่ายน้ำ ไม่มีรั้วรอบขอบชิด นอกจากนี้ยังมีห้องชุดอีกแบบหนึ่งที่เรียกว่า EC คือ EC หรือ Executive Condo เป็นห้องชุดที่หรูหรา เป็นโครงการที่ดำเนินการก่อสร้างและบริหารโดยบริษัทเอกชน (Private Developers) ซึ่งจะเป็น ทรัพย์สินของ HDB ประมาณ 10 ปี จากนั้นจึงสามารถขายให้กับคนต่างชาติได้ EC จะตกแต่งสวยหรู มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ มีรั้วรอบขอบชิด มีสระว่ายน้ำ มีเหมือนกับคอนโดของเอกชน ราคาของ EC กับ DBSS จะแพงกว่า แฟลต แบบ 1-5 ห้อง เหมาะสำหรับคนที่มีรายได้สูง

2) บ้านในโครงการของเอกชน จะแตกต่างกับบ้านของรัฐบาลตรงที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ มาเพิ่มขึ้น เช่น มีสระว่ายน้ำ มีรั้วรอบขอบชิด โดยแบ่งออกเป็น

2.1) Condominiums จะแบ่งขนาดภายในออกเป็นเหมือนกับบ้านของรัฐบาล

2.2) Apartments จะเป็นห้องสตูดิโอ

3) บ้านพร้อมที่ดิน (ซึ่งมีจำนวนน้อยมากเมื่อเทียบกับบ้านของรัฐบาลและบ้านของเอกชน) ซึ่งจะแบ่งออกไปตามลักษณะการก่อสร้าง ดังนี้[53]

3.1) บังกะโล(Bungalow)

3.2) บ้านแฝด(semi-detached house)

3.3) ระเบียงบ้าน(Terrace Houses)

3.4) ตึกแถว(Shophouses)

3.5) บังกะโลชั้นดี(Good Class Bungalow)

3.6) คลัสเตอร์(Cluster)

3.7) ทาวน์เฮาส์(Townhouse)

การครอบครองนั้นจะแบ่งออกเป็น 2 แบบ คือ

1. ลีสโฮลด์ (Lease Hold) คือครอบครองเป็นเจ้าของได้เพียงแค่ 99 ปีเท่านั้นเอง แต่มีเอกชนบางโครงการที่ให้ครอบครองได้ถึง 99 ปี ลีสโฮลด์ ครอบครองแค่ 99 ปี หมายความว่าเมื่อมีการส่งมอบอาคารชุดพร้อมอยู่ ก็เริ่มนับว่าเป็นปีที่ 1 แต่บางที่ก็เริ่มนับปีที่ 1 นับตั้งแต่วัน

---

[53] บุญนาค. (2560). ***บทความรีวิวประสบการณ์อยู่คอนโดมิเนียม HDB flat ที่สิงคโปร์.*** (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: https://propholic.com/prop-globe/. [2560, 18 มีนาคม]

ก่อสร้างเลย ขึ้นอยู่กับสัญญาฉะนั้นเวลาที่จะซื้อบ้านที่เป็นลีสโฮลด์ จำเป็นต้องดูด้วยว่าบ้านนี้ก่อสร้างมาตั้งแต่ปีไหน ไม่ได้นับจากวันที่เข้าไปอยู่อาศัย เช่น บ้านที่ซื้อ สร้างมาแล้ว 20 ปี คนที่มาซื้อบ้านต่อ จะมีสิทธิครอบครองต่อได้แค่ 79 ปี

2. ฟรีโฮลด์ (Free Hold) คือครอบครองเป็นเจ้าของได้ตลอดชีพ เหมือนบ้านส่วนใหญ่ที่เมืองไทย แต่สำหรับที่สิงคโปร์แล้ว การครอบครองเป็นเจ้าของได้ตลอดชีพก็นั่นหมายความว่าจะต้องจ่ายมากขึ้นกว่าเดิม ซึ่งการแก้ไขปัญหาในเรื่องที่อยู่อาศัยของเมืองสิงคโปร์เป็นกรณีศึกษาที่น่าศึกษาเป็นกรณีตัวอย่าง เพราะสามารถแก้ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยได้ในเวลาไม่ถึง 50 ปี จากที่ในปี ค.ศ. 1947 ที่เคยถูกว่าเป็นสลัมลอยฟ้าที่แย่ที่สุดในโลกโดย British Housing Committee Report แต่ในปัจจุบันกลายเป็นหนึ่งในประเทศที่มีการบริหารจัดการพื้นที่ได้ที่ดีที่สุด[54]

ในปี ค.ศ. 1927 รัฐบาลสิงคโปร์จัดตั้งหน่วยงานที่ชื่อว่า Singapore Improvement Trust (SIT) ให้มีหน้าที่ในการดูแลบริหารจัดการจัดระเบียบพื้นที่ภายในเมือง มีการวางผังเมือง การตัดถนน และการสร้างสาธารณูปโภคต่าง ๆ รวมถึงการปลูกสร้างที่พักอาศัย แฟลตแห่งแรกถูกสร้างขึ้นที่ย่าน Tiong Bahru ใจกลางเมืองสิงคโปร์ในปีเดียวกัน โดยเป็นการประยุกต์ลักษณะของตึกแถวซึ่งเป็นที่พักอาศัยที่พบได้ทั่วไปในเมืองมาออกแบบแฟลตสูง 4 ชั้น 30 บล็อก 900 ยูนิต ที่ชั้นล่างถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่พาณิชย์[55]

ในปี ค.ศ. 1936 แฟลตที่ Tiong Bahru เปิดให้เข้าอยู่ในอัตราค่าเช่า 25 ดอลลาร์สิงคโปร์ต่อเดือน และด้วยผลงาน กับการสร้างที่พักอาศัยไปได้เพียง 23,000 ยูนิต Singapore Improvement Trust (SIT) ก็ถูกยุบ และเปลี่ยนมาเป็นหน่วยงานที่ชื่อว่า Housing and Development Board (HDB) ภายใต้การริเริ่มของพรรคการเมือง People's Action Party และนายลี กวนยู นายกรัฐมนตรีคนแรกของสิงคโปร์ ในช่วงทศวรรษ 1950 ด้วยนโยบาย Five-Year Building Programme ตั้งแต่ปี ค.ศ. 1960-1965 HDB [56]ก็สามารถแก้ไขปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย โดยสร้างแฟลตไปถึง 54,430 ยูนิต ปัจจัยส่วนหนึ่งคือการยกปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัยขึ้นเป็นวาระเร่งด่วน รวมถึงการผ่านกฎหมายที่ให้อำนาจรัฐเต็มที่ในการเวนคืนพื้นที่จากเอกชนความสำเร็จของ HDB นั้นมาจากการต่อยอดโมเดลการสร้างอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจรอย่าง Queenstown กระจายไปตาม

---

[54] บุญนาค. (2560). ***บทความรีวิวประสบการณ์อยู่คอนโดมิเนียม HDB flat ที่สิงคโปร์.*** (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: https://propholic.com/prop-globe/. [2560, 18 มีนาคม]

[55] บุญนาค. (2560). ***บทความรีวิวประสบการณ์อยู่คอนโดมิเนียม HDB flat ที่สิงคโปร์.*** (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: https://propholic.com/prop-globe/. [2560, 18 มีนาคม]

[56] บุญนาค. (2560). ***บทความรีวิวประสบการณ์อยู่คอนโดมิเนียม HDB flat ที่สิงคโปร์.*** (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: https://propholic.com/prop-globe/. [2560, 18 มีนาคม]

ชานเมือง อย่างเช่น Toa Payoh ซึ่งเป็นสถานที่แรกที่ถูกพัฒนาขึ้นโดย HDB และกลายมาเป็นเมืองย่อม ๆ ที่เพียบพร้อมด้วยที่อยู่อาศัย โรงเรียน สถานพยาบาล ตลาดและพื้นที่สันทนาการ รวมไปถึงพื้นที่สีเขียว ในช่วงนั้นเองที่ HDB เริ่มก่อสร้างอาคารสูง (High-Rise) เพื่อสร้างชุมชนแนวตั้ง (Vertical Community) เพื่อทำให้ราคาต่อหน่วยของแต่ละยูนิตนั้นมีราคาที่คนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ ในสิงคโปร์ HDB พร้อมด้วยหน่วยงานอื่น ๆ ดำเนินการสร้างที่อยู่อาศัยแนวตั้งนับไม่ถ้วน และอาคารสูงก็เริ่มเกิดวิวัฒนาการมาตลอด โดยเฉพาะภายหลังจากที่ HDB ตัดสินใจประกาศใช้ SalesProgram แบบใหม่ ๆ ในปี ค.ศ. 2001 ที่เปิดทางให้เอกชนและสถาปนิกในสิงคโปร์และนานาชาติ เข้ามาร่วมพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวตั้ง ซึ่งนำมาสู่ความก้าวกระโดดในการออกแบบที่อยู่อาศัยแนวตั้งและอาคารสิงคโปร์ [57]

โปรเจ็กต์ที่พลิกวิธีคิดการสร้างอาคารที่อยู่อาศัยแนวตั้งคือ The Interlace ออกแบบโดย OMA (Office for Metropolitan Architecture) ออกแบบสถาปัตยกรรมสัญชาติเนเธอร์แลนด์ที่จะพลิกตะแคงอาคารจำนวน 31 บล็อก มาวางซ้อนกันในแนวนอน เป็นกลุ่มก้อนรูปทรง 8 เหลี่ยม จากช่องเปิดระหว่างอาคารจะทำให้เกิดการไหลเวียนอากาศที่ดี เหมาะกับภูมิอากาศแบบเขตร้อนชื้นแล้ว การเหลื่อมเกยกันของบล็อกแต่ละบล็อกยังทำให้เกิดพื้นที่สาธารณะกลางแจ้งหลากหลายระดับบนอาคาร ซึ่งช่วยกระตุ้นให้เกิดปฏิสัมพันธ์ระหว่างผู้อยู่อาศัย และนั่นเป็นสิ่งที่สำคัญที่สุดในการสร้าง “ชุมชน” แนวตั้งที่มีคุณภาพ[58]

[57] บุญนาค. (2560). ***บทความรีวิวประสบการณ์อยู่คอนโดมิเนียม HDB flat ที่สิงคโปร์.*** (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: https://propholic.com/prop-globe/. [2560, 18 มีนาคม]

[58] บุญนาค. (2560). ***บทความรีวิวประสบการณ์อยู่คอนโดมิเนียม HDB flat ที่สิงคโปร์.*** (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: https://propholic.com/prop-globe/. [2560, 18 มีนาคม]]

สิ่งสำคัญที่ทำให้สิงคโปร์ประสบความสำเร็จคือมาตรการของภาครัฐ โดยเฉพาะการผ่อนชำระด้วย Central Provident Fund (เหมือนกับประกันสังคมในประเทศไทย) ระยะเวลาการเช่าที่ยาวนานถึง 99 ปี ปฏิเสธไม่ได้ว่าทำให้รู้สึกถึงความเป็นเจ้าของต่อที่อยู่อาศัย และปัจจัยที่สำคัญที่สุดคือการคำนึงถึงคุณภาพชีวิตอย่างแท้จริง

พื้นที่สีเขียวคือส่วนหนึ่งของ “คุณภาพชีวิต” ซึ่งการตัดต้นไม้โดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นเรื่องผิดกฎหมายร้ายแรงในประเทศสิงคโปร์ ทำให้ปัจจุบันสิงคโปร์มีพื้นที่สีเขียวในสัดส่วนที่มากกว่า 56 ตารางเมตร ต่อประชากร 1 คนเลยทีเดียว ถึงแม้ The Pinnacle @ Duxton และ The Interlace จะเข้าข่ายเป็นพื้นที่อยู่อาศัยความหนาแน่นสูง แต่ไม่ว่าพื้นที่จะจำกัดเพียงใด สถาปนิกก็มีหน้าที่คืนพื้นที่สีเขียวให้กับเมือง The Interlace มีคอร์ทยาร์ด(พื้นที่ระหว่างตึก) กระจายตัวอยู่ระหว่างอาคาร และลู่วิ่งรอบอาคารที่มีความยาวถึง 1.1 กิโลเมตร ส่วน The Pinnacle @ Duxton บนดาดฟ้าชั้นที่ 50 ของอาคารและสะพานที่เชื่อมต่ออาคารทั้ง 7 เข้าด้วยกัน ถูกนิยามว่าเป็น “New Ground" หรือสวนสาธารณะลอยฟ้าที่เปิดให้บุคคลทั่วไปขึ้นไปใช้งานได้ในราคา 5 ดอลลาร์สิงค์โปร์[59]

อีกสิ่งสิงคโปร์ทำได้คือ การทำให้ชุมชนแนวตั้งไม่ตัดขาดกับพื้นที่เมืองโดยรอบ ย้อนกลับไปตั้งแต่ แฟลตของ HDB ในช่วงปลายทศวรรษ 1960s กับพื้นที่ที่เรียกว่า Void Deck หรือพื้นที่ส่วนกลางใต้ถุนอาคาร (มาแทนที่พื้นที่พาณิชย์แบบแฟลตของ SIT) ที่เป็นลานจัดกิจกรรมตั้งแต่งานแต่งงาน พิธีศพ จัดการเลือกตั้ง และพื้นที่กลางที่คนในแฟลตสามารถมาใช้ได้ตามสะดวกเมื่อเวลาผ่านไป Void Deck ที่ว่านี้ก็ค่อย ๆ เปลี่ยนรูปร่างหน้าตาไปตามยุคสมัย กลายมาเป็นลานกิจกรรมระหว่างบล็อก จนกระทั่งถูกยกขึ้นลอยฟ้าดังเช่นในปัจจุบัน แต่อันที่จริงแล้วยังมีรายละเอียดที่น่าสนใจกว่านั้น Moshe Safdie สถาปนิก กล่าวไว้ในงาน World Architecture Festival เมื่อปี ค.ศ. 2014 ว่า สิ่งที่เขาทำสำเร็จในโปรเจ็กต์ Marina Bay Sand คือการเชื่อมพื้นที่เมืองเข้ากับพื้นที่ริมชายฝั่งทะเล คือMarina Bay Sand ถูกออกแบบเป็นกลุ่มอาคาร3 ที่ช่องว่างระหว่างอาคารได้กลายเป็นหน้าต่างบานใหญ่เปิดออกสู่ริมชายฝั่งทะเล และยังเชื่อมต่อกับพื้นที่รอบข้างในแนวราบด้วยการผ่าอาคารทั้ง 3 หลังในแนวขวาง เปิดเป็นเอเทรียมขนาดใหญ่ซึ่งภายในเป็นห้างสรรพสินค้า ส่วนพื้นที่บนดาดฟ้านั้น ที่มีสระว่ายน้ำวางพาดตลอดแนว เปิดมุมมองเข้ามาหาเมืองและออกไปยังทะเล[60]

---

[59] บุญนาค. (2560). ***บทความรีวิวประสบการณ์อยู่คอนโดมิเนียม HDB flat ที่สิงคโปร์.*** (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: https://propholic.com/prop-globe/. [2560, 18 มีนาคม]

[60] VERTICAL-LIVING. (2019). ***VERTICAL LIVING: WHY DO WE ALWAYS LIVE HIGHER.*** (Online). Available: https://hr.tcdc.or.th/en/Articles/Detail/VERTICAL-LIVING. [2019, April 15]

ความแตกต่างระหว่างสิงคโปร์และประเทศอื่นๆในโลก คือ ในสิงคโปร์นั้น บ้านเป็นทรัพย์สินของสังคม (Housing as a Social Asset) ประชาชนกว่าร้อยละ 90 ของสิงคโปร์เช่าที่อยู่อาศัยของรัฐภายใต้เงื่อนไขต่าง ๆ ซึ่งมีทั้งข้อดีและปฏิเสธไม่ได้ว่าก็มีข้อเสียอยู่บ้าง และรัฐบาลสิงคโปร์ยังมีกฎหมายที่เอื้อให้สามารถควบคุมการใช้พื้นที่ให้เป็นไปตามผังเมืองได้เบ็ดเสร็จ ในขณะที่พื้นที่อื่น ๆ ในโลก บ้านเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล และมักเกี่ยวกับการลงทุนเพื่อหวังผลกำไร สิ่งนี้น่าจะทำให้การเกิดขึ้นของอาคารสูงในบ้านเรา และประเทศอื่น ๆ ยังคงยืนอยู่บนเหตุผลด้านผลตอบแทนทางธุรกิจต่อตารางเมตรเป็นสำคัญ ภายใต้สถานการณ์โลกที่ทุกอย่างดูจะแย่ลงเรื่อย ๆ ทั้งทรัพยากรธรรมชาติที่เริ่มขาดแคลน ปัญหาผู้สูงอายุ การเพิ่มจำนวนของประชากร ตึกสูงและชุมชนแนวตั้งอาจจะเป็นเพียงแค่เครื่องมือในการจัดการกับปัญหาในพื้นที่เฉพาะเท่านั้น (อย่างเช่นสิงคโปร์) เพราะสิ่งที่เป็นหัวใจของการอยู่อาศัยในอนาคตนั้น เป็นเรื่องของการ “แบ่งปันทรัพยากร” ที่มีประสิทธิภาพ[61]

แนวคิดเรื่องการอยู่อาศัยร่วมกัน บริษัทเฟอร์นิเจอร์ IKEA สนับสนุนดีไซน์แล็บอย่าง SPACE10 ให้ดำเนินการศึกษารูปแบบการอยู่อาศัยแบบใหม่ให้เกิดคุณภาพชีวิตที่ดีกว่า และหลังจากการสำรวจกลุ่มตัวอย่างกว่า 14,000 คน จาก 147 ประเทศ พบว่า คนส่วนใหญ่ต้องการ “เข้ารวมเป็นหนึ่งกับสังคม” มากกว่าความต้องการด้านอื่น ๆ จากผลการศึกษานี้ SPACE10 ได้ริเริ่มโครงการวิจัยที่ชื่อว่าThe Urban Village Project ที่ยืนอยู่บนแนวคิด Co-Living และแกนหลักสามแกนคือ ความเป็นอยู่ที่ดี (Livability) ความยั่งยืน (Sustainability) และราคาที่จับต้องได้ (Affordability) ซึ่งถูกนำเสนอออกมาผ่านงานออกแบบ และการบริหารจัดการโครงการ คำว่า ความเป็นอยู่ที่ดีกว่าคือการมีส่วนร่วมกับสังคม และการได้แบ่งปันให้แก่ผู้อื่น เช่น การรับประทานอาหารร่วมกัน การแชร์ทรัพยากรส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น ฟิตเนส ร้านขายของชำ ฯลฯ และนอกจากนั้น สิ่งเหล่านี้ยังจะทำให้เกิดกลไกทางสังคมบางอย่างขึ้นด้วย ไม่ว่าจะเป็นการสอดส่องดูแลการเติบโตของเด็ก ไปจนถึงการดูแลความปลอดภัยให้แก่ผู้สูงอายุ

ในด้านความยั่งยืนนั้นคือ การคิดระบบการสร้างและบำรุงรักษาอาคารในแบบแยกส่วน ระบบที่ SPACE10 นำมาใช้ คือการมองว่าบ้านหนึ่งหลังไม่ต่างไปจากเฟอร์นิเจอร์สำเร็จรูปหนึ่งชิ้น ชิ้นส่วนทั้งหมดของอาคาร จะถูกออกแบบให้สามารถถอดประกอบได้ เมื่อส่วนประกอบไหนเสียหาย ก็เพียงแค่ถอดออกและประกอบอะไหล่เข้าไปใหม่ ซึ่งจะทำให้เกิดการรีไซเคิลวัสดุและการใช้ซ้ำได้ตลอดอายุของอาคาร ช่วยลดปริมาณขยะ และยังเปิดโอกาสให้ผู้อยู่อาศัยสามารถปรับแบบยูนิตของตัวเองได้ตามต้องการ ระบบการสร้างและบำรุงรักษาอาคารในแบบแยกส่วนยังทำให้ราคา

---

[61] VERTICAL-LIVING. (2019). ***VERTICAL LIVING: WHY DO WE ALWAYS LIVE HIGHER.*** (Online). Available: https://hr.tcdc.or.th/en/Articles/Detail/VERTICAL-LIVING. [2019, April 15]

ของที่พักอาศัยของโครงการที่ว่านี้ไม่สูงเกินไปที่ผู้มีรายได้ปานกลางและต่ำจะเอื้อมถึงได้ เพราะเมื่อชิ้นส่วนทั้งหมดของอาคารถูกผลิตโดยระบบอุตสาหกรรม และการขนย้ายที่ประหยัดพื้นที่ (แบบเดียวกับการขนสินค้า IKEA) ราคาต่อหน่วยของชิ้นส่วนที่ว่านี้ก็จะลดลง ช่วยลดค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างได้มาก และที่สำคัญคือจะเป็นกลไกที่ช่วยขจัดการแสวงหาผลกำไรของผู้ลงทุนระยะสั้นไปโดยปริยาย[62]

ในด้านการบริหารจัดการ The Urban Village Project ให้ความสำคัญมากเกี่ยวกับการเป็นเจ้าของอาคาร การมองหาผู้ร่วมลงทุนระยะยาว ไม่ว่าจะเป็นเทศบาลเมือง หรือบริษัทที่ต้องการลงทุนสำหรับอนาคต น่าจะเป็นทางเลือกที่ดีในการทำให้แนวคิดที่ว่านี้เป็นจริงขึ้นมาได้ หรืออีกโมเดลคือการเปิดโอกาสให้ผู้อยู่อาศัยสามารถซื้อหุ้นของอสังหาริมทรัพย์ที่ตัวเองเช่าอยู่ได้ (โดยจะได้รับส่วนแบ่งหลังจากที่อสังหาริมทรัพย์นี้มีมูลค่ามากขึ้น) ระบบนี้จะช่วยลดเงินดาวน์ และการเจอกับอัตราดอกเบี้ยราคาแพง ซึ่งเมื่อเวลาผ่านไปสิ่งปลูกสร้างนี้จะถูกครอบครองโดยผู้คนในคอมมูนิตี้นั้นๆ[63]

2.5 ลักษณะและการจัดการทรัพย์สินในอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม

กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้นพัฒนามาจากหลักกรรมสิทธิ์แยกส่วน (Separate Ownership) ในอาคาร ซึ่งตามกรรมสิทธิ์รวมในกฎหมายแพ่งแต่เดิมนั้นไม่สามารถทำได้ และมิได้บัญญัติในรายละเอียดไว้อย่างครอบคลุมเพียงพอ ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาเป็นอันมากในทางปฏิบัติ ต่อมาประเทศต่าง ๆ จึงได้มีการบัญญัติกฎหมายว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดขึ้นเป็นกฎหมายเฉพาะดังนี้

2.5.1 ลักษณะของการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

ลักษณะของการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้นเปรียบเสมือนกับการนำเอากรรมสิทธิ์โดยผู้ถือคนเดียวและกรรมสิทธิ์รวมมาควบคู่อยู่ในทรัพย์สินอันเดียวกัน ซึ่งตามกฎหมายแพ่งแต่เดิมไม่ได้เปิดช่องให้ทำได้ กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนำเอากรรมสิทธิ์ทั้งสองส่วนดังกล่าวมาควบคู่กันโดยการกำหนดกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดออกเป็น 2 ประเภท คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

---

[62] VERTICAL-LIVING. (2019). ***VERTICAL LIVING: WHY DO WE ALWAYS LIVE HIGHER.*** (Online). Available: https://hr.tcdc.or.th/en/Articles/Detail/VERTICAL-LIVING. [2019, April 15]

[63] VERTICAL-LIVING. (2019). ***VERTICAL LIVING: WHY DO WE ALWAYS LIVE HIGHER.*** (Online). Available: https://hr.tcdc.or.th/en/Articles/Detail/VERTICAL-LIVING. [2019, April 15]

1) กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล

เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล เจ้าของร่วมแต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลนี้แยกต่างหากออกจากกันเป็นเอกเทศ ทรัพย์ส่วนบุคคลนี้ได้แก่ หน่วยหนึ่งในอาคารชุด (Unit หรือห้องชุดตามกฎหมายไทย) ในหน่วยหนึ่งอาจประกอบด้วยห้องเดียวหรือหลายห้องก็ได้ กล่าวคืออาจมีห้องนอนห้องเดียว ส่วนห้องรับแขก ห้องครัว ห้องน้ำ หรืออื่นๆ อาจแยกออกต่างหากเป็นทรัพย์ส่วนกลางก็ได้ หรืออาจมีหลายห้องครบถ้วนเสมือนบ้านหลังหนึ่งก็ได้ นอกจากนั้นอาจกำหนดให้ทรัพย์อื่น ๆ เป็นทรัพย์ส่วนบุคคลเพิ่มขึ้นอีกก็ได้ เช่น ที่จอดรถ เป็นต้น ทรัพย์ส่วนบุคคลซึ่งเป็นส่วนเฉพาะของเจ้าของร่วมแต่ละคนนี้ไม่จำเป็นจะต้องอยู่ติดต่อกัน อาจจะแยกกันอยู่ในส่วนใด ๆ ของอาคารชุดก็ได้

2) กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

เป็นส่วนของเจ้าของร่วมทั้งหมด เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์ส่วนกลาง ซึ่งจะมีกรรมสิทธิ์ในอัตราส่วนเท่าใดนั้นก็ขึ้นอยู่กับหลักเกณฑ์ในกฎหมายของแต่ละประเทศกำหนด อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางนี้มีลักษณะถาวร เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งไม่อาจเปลี่ยนแปลงได้ ทรัพย์ส่วนกลางนี้ได้แก่ ที่ดินที่ตั้งอาคาร โครงสร้างของอาคาร สาธารณูปโภค สาธารณูปการ สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่น ๆ ของอาคารชุดที่มิได้กำหนดไว้เป็นทรัพย์ส่วนบุคคล

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางดังกล่าวจะต้องอยู่คู่กันเสมอ จะแยกออกจากกันไม่ได้ มิฉะนั้นจะเป็นการทำลายกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด เจ้าของร่วมแต่ละคนจะมีกรรมสิทธิ์ทั้ง 2 ประเภทนี้ควบคู่กันเสมอ และเจ้าของร่วมแต่ละคนจะมีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์แยกต่างหากออกจากกันซึ่งเป็นเอกสารแสดงทั้งส่วนของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง การมีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ของเจ้าของร่วมแต่ละคนดังกล่าว จึงทำให้เจ้าของร่วมแต่ละคนสามารถที่จะจำหน่ายจ่ายโอน หรือก่อภาระผูกพันในกรรมสิทธิ์ส่วนของตนได้ โดยไม่ต้องเกี่ยวข้องกับเจ้าของร่วมคนอื่น ๆ

2.5.2 การจัดการทรัพย์สินในอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม

การจัดการทรัพย์สินรวมตามหลักกรรมสิทธิ์รวมในกฎหมายแพ่งนั้นเป็นเรื่องของเจ้าของรวมจะต้องทำความตกลงกัน ในกรณีที่เจ้าของรวมเป็นจำนวนมากจะมีปัญหาและข้อยุ่งยากที่จะให้เจ้าของรวมทั้งหลายจะต้องมาทำความตกลงกันในปัญหาเล็ก ๆ น้อย ๆ เกี่ยวกับการดูแลรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินซึ่งเกิดขึ้นอยู่เสมอ กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดแก้ไขปัญหาในเรื่องการจัดการทรัพย์สินโดยการจัดตั้งองค์กรของเจ้าของร่วมขึ้น และให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล เป็นผู้ทำการแทนเจ้าของร่วมในการจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง นิติบุคคลมีผู้จัดการเป็นผู้บริหารงาน และมี

อำนาจหน้าที่จะฟ้องร้องบังคับกับเจ้าของร่วมผู้ละเมิดได้ นิติบุคคลนี้จะจัดตั้งขึ้นในรูปแบบใดนั้นก็ขึ้นอยู่กับกฎหมายอาคารชุดของแต่ละประเทศ

การนำเอากรรมสิทธิ์โดยผู้ถือคนเดียวและกรรมสิทธิ์รวมมาควบคู่กันในลักษณะของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามหลักกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนี้ เพื่อประโยชน์ในการอยู่ร่วมกัน กล่าวคือ การใช้สิทธิและหน้าที่ของเจ้าของร่วมจะต้องอยู่ภายใต้ข้อบังคับของอาคารชุด ข้อบังคับดังกล่าวกฎหมายอาคารชุดให้อำนาจเจ้าของร่วมที่จะร่วมกำหนดเพื่อประโยชน์ในการอยู่ร่วมกันตามสภาพของแต่ละอาคารชุด ในอาคารชุดแต่ละแห่งต้องมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นเพื่อทำหน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางโดยนิติ บุคคลอาคารชุดนี้มีสภาพเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง แลให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติ[64]

2.6 การจัดการพื้นที่จอดรถยนต์

การจัดการทรัพย์สินส่วนกลางเป็นส่วนงานหลักสำคัญของนิติบุคคลอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม เพราะพื้นที่ส่วนกลางเป็นพื้นที่ส่วนรวมขนาดใหญ่ มีผู้คนเข้ามาใช้งานเป็นจำนวนมาก การที่ฝ่ายจัดการฯ เข้ามาทำหน้าที่ในส่วนนี้ เพื่อการสร้างสภาพแวดล้อม และการรักษาสภาพการอยู่อาศัยให้ยั่งยืนในระยะยาว และมีคุณภาพตามมาตรฐานอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ โดยงานที่ฝ่ายจัดการฯ มีหน้าที่ดำเนินงานมีดังนี้ [65]

2.6.1 การจัดการและดูแลรักษาที่จอดรถ

ที่จอดรถยังเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานที่ทุกคอนโดมิเนียมต้องจัดให้มีทั้งเพื่อสำหรับผู้อยู่อาศัยและผู้ที่มาติดต่อ ที่จอดรถในคอนโดฯ โดยทั่วไปอาจมีจำนวนน้อยกว่าจำนวนห้องชุด จึงทำให้มีความจำเป็นต้องมีการจัดระเบียบการใช้เพื่อไม่ให้เกิดการกระทบกระทั่ง ขัดขวาง

---

[64] Home Buyers Teams. (2560). ***หน้าที่ของ "ผู้จัดการ" นิติบุคคลอาคารชุด.*** (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: www.home.co.th. [2560, 20 เมษายน]

[65] Home Buyers Teams. (2560). ***หน้าที่ของ "ผู้จัดการ" นิติบุคคลอาคารชุด.*** (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: www.home.co.th. [2560, 20 เมษายน]

และก่อให้เกิดการขัดแย้งขึ้นได้ นอกจากนี้พื้นที่จอดรถควรได้รับการดูแลและรักษาให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความปลอดภัยอย่างตลอดเวลา[66]

ทว่าในความเป็นจริง คอนโดที่มีพื้นที่จอดรถเต็มพื้นที่ 100% หรือเต็มจำนวนของห้องชุดแบบ 1 ห้องต่อ 1 คัน ในประเทศไทยนั้นมีจำนวนน้อยมาก เนื่องจากการมีพื้นที่จอดรถเพียงพอต่อผู้อยู่อาศัยแบบ 1 ต่อ 1 นั้นจะสัมพันธ์กับราคาที่ค่อนข้างสูงของโครงการ ทำให้มีกฎหมายออกมากำหนดจำนวนที่จอดรถไว้เป็นการเฉพาะ

2.6.2 การกำหนดจำนวนที่จอดรถของอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม

กฎหมายการกำหนดที่จอดรถตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2544แลกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 พุทธศักราช 2517 ซึ่งคอนโดมิเนียมจะจัดอยู่ในประเภทของที่อยู่อาศัยรวม หรืออาคารชุด โดยแบ่งจำนวนพื้นที่จอดรถ จะต้องพิจารณา 2 กรณี คือ

1) การคำนวณตามพื้นที่การใช้สอย แบ่งเป็นดังนี้[67]

ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร	ห้องที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 60 ตารางเมตรขึ้นไป	ต้องมีที่จอดรถ 1 คัน / 1 ห้อง
นอกเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร	ห้องที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 60 ตารางเมตรขึ้นไป	ต้องมีที่จอดรถ 1 คัน / 2 ห้อง

2) การคำนวณตามขนาดของอาคาร ทั้งนี้ อาคารใดที่มีพื้นที่ก่อสร้างมากกว่า 1000 ตารางเมตรและ สูง 15 เมตรขึ้นไป หรือ อาคารที่มีพื้นที่ก่อสร้างเกิน 2000 ตารางเมตรจะถูกแบ่งเป็นดังนี้

ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร	พื้นที่ก่อสร้าง 120 ตารางเมตร	ต้องมีที่จอดรถ 1 คัน
นอกเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร	พื้นที่ก่อสร้าง 240 ตารางเมตร	ต้องมีที่จอดรถ 1 คัน

[66] Home Buyers Teams. (2560). ***หน้าที่ของ "ผู้จัดการ" นิติบุคคลอาคารชุด.*** (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: www.home.co.th. [2560, 20 เมษายน]

[67] มายโฮม. (2563). ***กฎหมายที่จอดรถคอนโด รู้ไว้ก่อนอยู่อาศัย.*** (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: https://zmyhome.com/contet. [2563, 5 กุมภาพันธ์]

กฎหมายการกำหนดที่จอดรถตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2544และกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 พุทธศักราช 2517 อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมจะต้องคำนวณโดยนำจำนวนที่จอดรถมาเปรียบเทียบกับจำนวนห้องชุดในโครงการว่าการคำนวณแบบใดได้จำนวนที่จอดรถมากที่สุด จึงเลือกการก่อสร้างที่จอดรถตามแบบนั้น และควรก่อสร้างให้มีที่จอดรถให้ได้มากที่สุด

2.6.3 ขนาดและรูปแบบที่จอดรถ

ตามกฎหมาย ที่จอดรถ 1 คันนั้น จะต้องมีขนาดอย่างน้อย 2.4 x 5 เมตร เพื่อให้สามารถครอบคลุมพื้นที่การจอดรถให้เป็นระเบียบ โดยมีรูปแบบการจัดสรรที่จอดรถอยู่ 4 รูปแบบ ประกอบด้วย

1) จอดขนาน หรือเอียงไม่เกิน 30 องศา โดยต้องมีทางถนนวิ่งไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร

2) ที่จอดรถที่มีช่องเอียง 30-60 องศา โดยต้องมีทางถนนรถวิ่งไม่น้อยกว่า 5.50 เมตร

3) ที่จอดรถที่มีช่องเอียง 60-90 องศา โดยต้องมีทางถนนรถวิ่งไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร

4) ที่จอดรถที่อยู่ด้านหน้าอาคารที่เป็นช่อง 90 องศา ซึ่งตรงนี้ส่วนใหญ่การทำพื้นที่จอดรถสถาปนิกจะวางให้สัมพันธ์กับแนวเสา เช่น ระยะห่างระหว่างเสายาว 8 เมตรจะสามารถจอดรถได้ 3 คัน เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม เมื่อคำนวณที่จอดรถของคอนโดมีเนียมออกมาตามกฎหมาย อาจพบกับปัญหาที่จอดรถไม่เพียงพอในแต่ละโครงการ ดังนั้น เราจึงอาจพบกับการแก้ปัญหาในรูปแบบต่าง ๆ ของโครงการ เช่น การสร้างที่จอดรถอัตโนมัติ หรือจอดชั่วคราว โดยเลี่ยงการก่อสร้างพื้นที่ทางเดินรถ การเก็บค่าจอดรถเพิ่มเติม ซึ่งส่วนใหญ่อาจใช้พื้นที่ทั้งหมดของที่จอดรถในโครงการเป็นพื้นที่ส่วนกลาง ใครมาก่อนได้จอดก่อน และอาจให้จอดซ้อนคัน แต่ถ้าหากบางโครงการที่มีราคาสูงอาจมีการขายห้องพร้อมกับโฉนดที่จอดรถ เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยมีที่จอดรถประจำของตนเอง

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าที่จอดรถในบางคอนโดมิเนียมส่วนมาก ถูกจัดให้อยู่ในทรัพย์ประเภททรัพย์สินส่วนกลาง แต่มีส่วนน้อยที่มีโครงการกำหนดให้ที่จอดรถมาเป็นทรัพย์ประเภททรัพย์สินส่วนบุคคล โดยเจ้าของอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมมีกรรมสิทธิ์ในที่จอดรถด้วย เพื่อเพิ่มความสะดวกสบายให้กับผู้เลือกซื้อคอนโดมิเนียม โดยไม่ต้องกังวลกับปัญหาที่จอดรถไม่เพียงพอ แต่ราคาของคอนโดมิเนียมก็สูงขึ้นตามไปด้วย[68]

ตัวอย่างคอนโดนิเนียมที่มีที่จอดรถ 100 เปอร์เซ็นต์ ดังนี้

1. Star View Rama 3 (สตาร์ วิว พระราม 3)

---

[68] มายโฮม. (2563). ***กฎหมายที่จอดรถคอนโด รู้ไว้ก่อนอยู่อาศัย.*** (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: https://zmyhome.com/contet. [2563, 5 กุมภาพันธ์]

เจ้าของโครงการคือ บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นคอนโด (High Rise) 2 อาคาร แนวคิดการออกแบบโครงการนั้นได้แรงบันดาลใจมาจากอาคาร Marina Bay Sands ชื่อดังที่สิงคโปร์นั่นเองที่ตั้งโครงการ ถนนพระราม 3 ช่วงใกล้สะพานพระราม 9 มีทั้งหมดจำนวน 556 ห้องชุด จำนวนที่จอดรถคอนโด 564 คัน คิดเป็น 101 เปอร์เซ็นต์ [69]

2. Niche Mono Peak Bangna (นิช โมโน พีค บางนา)

เจ้าของโครงการคือ บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นคอนโด (Low Rise 7) ชั้น ตั้งอยู่ระหว่างซอยบางนา-ตราด 40 และ 42 ใกล้เซ็นทรัลบางนา เป็นโครงการที่ให้ที่จอดรถเกิน 100 เปอร์เซ็นต์ แบบ FIX ช่องจอด 1 คัน/1 ห้อง ใช้โซลาร์เซลล์ในการประหยัดค่าส่วนกลาง มี EV CHARGER ที่ชาร์จรถที่ใช้ไฟฟ้ามาให้ และเป็นที่ส่วนตัวด้วยจำนวนห้องชุด เพียง 42 ห้องชุด (ชั้นละ 7 ห้องชุด) พร้อมให้พื้นไม้สักทุกห้อง[70]

3. Grow Rattanathibet (โกรว รัตนาธิเบศร์)

เจ้าของโครงการคือ บริษัท โกรว พรอพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นคอนโด High Rise 34 ชั้นตั้งอยู่บน ถนนรัตนาธิเบศร์ ตำบลไทรม้า อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี เป็นอีกหนึ่งคอนโดมิเนียมที่อยู่ติดกับแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง และมองเห็นวิวแม่น้ำเจ้าพระยาได้อย่างชัดเจน มีจำนวนทั้งหมด 364 ห้องชุด จำนวนที่จอดรถคอนโด 364 คัน คิดเป็น 100 เปอร์เซ็นต์ [71]

4. Supalai Oriental Sukhumvit 39 (ศุภาลัย โอเรียนทัล สุขุมวิท 39)

ศุภาลัย โอเรียนทัล สุขุมวิท 39 (Supalai Oriental Sukhumvit 39) โครงการคอนโด เจ้าของโครงการ บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) โครงการตั้งอยู่ถนนซอยสุขุมวิท 39 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ ภายในโครงการประกอบไปด้วย เนื้อที่ทั้งหมด 10 ไร่ 1 งาน 29 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยต่อห้องพักแบบ1–4 ห้องนอน ขนาดเริ่มต้น 39–355 ตารางเมตร จำนวนห้องชุด

---

[69] อยู่สบาย. (2563). ***Starview Rama 3 (สตาร์วิว พระราม 3) คอนโด 2 ห้องนอน พร้อมอยู่วิวแม่น้ำ เจ้าพระยา ติดถนนใหญ่พระราม 3 จาก Eastern Star.*** (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: Starview Rama 3 (สตาร์วิว พระราม 3) คอนโด 2 ห้องนอน พร้อมอยู่วิวแม่น้ำเจ้าพระยา ติดถนนใหญ่พระราม 3 จาก Eastern Star | รีวิว คอนโด บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม อสังหาฯ (yusabuy.com). [2563, 14 กุมภาพันธ์]

[70] Thinkofliving. (2563). ***คอนโด Low Rise 7 ชั้น.*** (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: พาชมตึกเสร็จ NicheMono Peak บางนา คอนโด Low Rise 7 ชั้น ถนนบางนา-ตราด กม.4 ใกล้เซ็นทรัลบางนา จาก เสนาดีเวลลอปเม้นท์ [รีวิวฉบับที่ 1456] | thinkofliving.com. [2563, 12 กุมภาพันธ์]

[71] คอนโดมิเนียม High Rise. (2563***). [Review] โกรว รัตนาธิเบศร์ (Grow Rattanathibet) คอนโดมิเนียม High Rise วิวแม่น้ำเจ้าพระยา ติดสถานีรถไฟฟ้าสายสีม่วง.*** (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: รีวิวคอนโด โกรว รัตนาธิเบศร์ (Grow Rattanathibet) คอนโดมิเนียม High Rise วิวแม่น้ำเจ้าพระยา ติดสถานีรถไฟฟ้าสายสีม่วง(estopolis.com). [2563, 5 เมษายน]

1054 ห้องชุด คอนโด High Rise จำนวน 4 อาคาร จำนวนที่จอดรถคอนโด 1,046 คัน คิดเป็น 100 เปอร์เซ็นต์ [72]

5. Altitude Define (อัลติจูด ดีไฟน์)

บริษัท อัลเทอร์เรทัฟ แอสเซท จำกัด Altitude Define โครงการ LOW RISE บนถนนสี่พระยาเชื่อมต่อย่านศูนย์กลางเมืองของกรุงเทพมหานคร ที่ตั้ง: 169/3 ถ.สี่พระยา สี่พระยา กรุงเทพฯ เป็นคอนโด Low Rise 8 ชั้น จำนวนห้องชุด 59 ห้องชุด จำนวนที่จอดรถคอนโด 59 คัน จอดอัตโนมัติ 35 คัน จอดปกติ 24 คัน คิดเป็น 100 เปอร์เซ็นต์ [73]

ที่มา(https://www.condonewb.com)

2.7 การติดตั้งอุปกรณ์อำนวยความสะดวกในการใช้รถยนต์ไฟฟ้า

โครงสร้างพื้นฐานของการชาร์จรถยนต์ไฟฟ้าโดยหลักคือ สถานีชาร์จไฟฟ้าและส่วนควบคุมการทำงานของสถานีชาร์จไฟฟ้า เมื่อพิจารณารูปแบบของการชาร์จไฟฟ้าของผู้ใช้งานยานยนต์ไฟฟ้า โดยพื้นฐานจะแยกเป็น 2 กรณี[74]คือ กรณีบ้านที่อยู่อาศัย และกรณีสถานีชาร์จไฟฟ้าสาธารณะ

---

[72] ศุภาลัย โอเรียนทัล สุขุมวิท 39. (2563). ***Supalai Oriental 39 กรุงเทพ - 58 คอนโดสำหรับขายและเช่า | Dot Property***. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: www.dotproperty.co.th. [2563, 22 มิถุนายน]

[73] มายโฮม. (2563). ***ตัวอย่างคอนโดนิเนียมที่มีที่จอดรถ 100%***. (Online). เข้าถึงได้จาก: https://www.condonewb.com. [2563, 11 เมษายน]

[74] รายงานแผนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านไฟฟ้าเพื่อรองรับยานยนต์ไฟฟ้าของประเทศไทย พ.ศ.2560

2.7.1 กรณีสถานีชาร์จไฟฟ้าของบ้านที่อยู่อาศัย

การอัดประจุไฟฟ้า สำหรับยานยนต์ไฟฟ้าของบ้านอยู่อาศัยคือการอัดประจุไฟฟ้าของผู้ใช้ยานยนต์ไฟฟ้าจากที่อยู่อาศัยซึ่งเจ้าของยานยนต์ไฟฟ้าเป็นเจ้าของอาคารบ้านเรือนเอนทำให้การบริหารจัดการจะเป็นสิทธิ์ของเจ้าของยานยนต์ไฟฟ้าโดยทั่วไปจากพฤติกรรมของผู้ใช้งานยานยนต์ไฟฟ้าจะมีการอัดประจุไฟฟ้าจากบ้านที่อยู่อาศัยเป็นหลัก เมื่อ ผู้ใช้งานยานยนต์ไฟฟ้าได้ซื้อยานยนต์ไฟฟ้ามาใช้แล้วจะมีการซื้อที่อัดประจุไฟฟ้าสำหรับบ้านที่อยู่อาศัยบางครั้งอาจจะมีการให้มาพร้อมกับยานยนต์ไฟฟ้า ซึ่งลักษณะที่อัดประจุไฟฟ้านั้น ควรจะเป็นไปตามข้อกำหนดมาตรฐานของการไฟฟ้าหรือหน่วยงานที่ดูแลด้านความปลอดภัย โดยทั่วไปจะมีพิกัดกำลังไฟฟ้าไม่มากนักและใช้เวลาในการอัดประจุไฟฟ้าค่อนข้างนานซึ่งจะเป็นการอัดประจุและลักษณะการใช้งานในชีวิตประจำวันเช่นการอัดประจุไฟฟ้าในช่วงค่ำและนำไปใช้ในช่วงเช้าโดยเป็นหัวจ่ายไฟฟ้ากระแสสลับ

2.7.2 กรณีสถานีชาร์จไฟฟ้าสาธารณะ

การอัดประจุไฟฟ้าสาธารณะคือการอัดประจุไฟฟ้าของผู้ใช้ยานยนต์ไฟฟ้าจากสถานีอัดประจุไฟฟ้าที่ผู้ใช้ยานยนต์ไฟฟ้าไม่ได้เป็นเจ้าของ เช่น ตามสถานีบริการปั๊มน้ำมัน ห้างสรรพสินค้า สวนสาธารณะ ทั้งนี้จะรวมถึงหอพักและ Condominium รวมถึงสำนักงานที่ผู้ใช้ยานยนต์ไฟฟ้าไม่ได้เป็นเจ้าของ จึงไม่มีสิทธิ์ในการติดตั้งหรือควบคุมค่าใช้จ่ายสำหรับการอัดประจุนั้นทำให้ต้องมีกระบวนการบริหารจัดการเพิ่มเติมขึ้นมาในส่วนของการบริหารจัดการระบบรวมถึงกระบวนการคิดอัตราการให้บริการ

การติดตั้งที่อัดประจุไฟฟ้าสาธารณะ จะต้องได้รับอนุญาตจากผู้ดูแลทรัพย์สินตามกฎหมายเช่นนิติบุคคลของอาคารคอนโดมิเนียมหรือผู้ดูแลสถานที่สำนักงานกลางที่ได้รับมอบหมายในการติดตั้งเครื่องอัดประจุไฟฟ้าผู้มีอำนาจดูแลพื้นที่ตามกฎหมายซึ่งจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในการติดตั้งบริหารจัดการตามข้อกำหนดและระเบียบตามกฎหมาย การติดตั้งที่อัดประจุไฟฟ้าตามสาธารณะจะมีโครงสร้างความซับซ้อนมากกว่าการอัดประจุไฟฟ้าของบ้านที่อยู่อาศัยโดยจะต้องดำเนินการตามข้อกำหนดของการไฟฟ้า รวมถึงข้อกฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง เช่น การขออนุญาตเพื่อประกอบกิจการให้บริการอัดประจุไฟฟ้า เป็นต้น